

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

№ книги	Обозначение	Наименование	Примечание
ПМ	18-118	Проект планировки, совмещенный с проектом межевания территории объекта: "Комплексное развитие территории площадью 323230 кв.м. с кадастровым номером 23:30:0601000:676 в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, в северо - западной части ст-цы Тамань".	
1	УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ: Пояснительная записка. Графические материалы.	ПП-1	
2	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ: Исходно-разрешительная документация. Пояснительная записка. Графические материалы.	ПП-2	
3	Проект межевания территории УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ: Пояснительная записка. Графические материалы.	ПМ-3	
4	Проект межевания территории МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ: Пояснительная записка. Графические материалы.	ПМ-4	

18-118-С

Содержание

Стадия	Лист	Листов
ПМ-4		
ООО «ПГС»		

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Стр.
<b>18-118</b>	Состав проекта планировки и проекта межевания	1
	Содержание тома	2
	<b>I. Пояснительная записка</b>	
	1. Введение	3
	2. Местоположение проектируемой территории	3
	3. Природно-климатические и инженерно-геологические условия	4
	4. Охрана окружающей среды	6
	4.1. Режимы градостроительного использования зон с особыми условиями использования территории	6
	5. Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры)	7
	<b>II. Графические материалы</b>	
<b>ПМ-2</b>	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства	Лист 1
<b>ПМ-3</b>	Схема границ территорий объектов культурного наследия, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории	Лист 1

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

## ГАРАНТИЙНАЯ ЗАПИСЬ

Проектная документация разработана в соответствии с Градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, Градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническим регламентом, в том числе устанавливающими требованиями по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий в соответствии с Федеральным законом № 384-ФЗ и с соблюдением технических условий.

**ГИП ООО ПГС**

**Удоратин Н.А.**

Инв. № подл.	<div><div><div>Взам. инв. №</div><div>Подпись и дата</div></div><div><div>ГИП ООО ПГС</div><div>Удортин Н.А.</div></div></div>						Лист	
	.	.		.			18-118-ПЗ	3
	.	.		.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

## 1. Введение

Проект межевания территории объекта: "Комплексное развитие территории площадью 323230 кв.м. с кадастровым номером 23:30:0601000:676 в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, в северо - западной части ст-цы Тамань" является документом по планировке территории, состоящим из текстовой и графической частей и, выполнен в составе проекта планировки на данный объект, в соответствии с требованиями:

- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

## 2. Местоположение проектируемой территории

Проектируемый земельный участок размещен на территории Таманского сельского поселения, Темрюкского района, Краснодарского края и формируется на базе сложившейся планировочной структуры станицы.

В настоящее время проектируемая территория представляет собой свободный от застройки земельный участок, расположенный в Зоне комплексного развития. Зона предназначена для формирования территорий различного функционального назначения, при перспективном градостроительном развитии, согласно утвержденному генеральному плану и утвержденной градостроительной документации..

Проектируемая территория разделена на 188 участков размерами от 590 до 13903м<sup>2</sup> .

Распределение территорий на участке проектирования проработано с учетом сложившихся границ застройки населенного пункта, наличия ООПТ, месторождений полезных ископаемых, памятников культурного наследия, с соблюдением санитарных и противопожарных разрывов с учетом пересечений с существующими и проектируемыми линейными объектами и других ограничений.

Территория рассматриваемого объекта расположена в границах земель населенных пунктов.

Взам. инв. №	<p>учетом сложившихся границ застройки населенного пункта, наличия ООПТ, месторождений полезных ископаемых, памятников культурного наследия, с соблюдением санитарных и противопожарных разрывов с учетом пересечений с существующими и проектируемыми линейными объектами и других ограничений.</p> <p>Территория рассматриваемого объекта расположена в границах земель населенных пунктов.</p>							
Подпись и дата								
Инв. № подл.								
	.	.		.			18-118-ПЗ	Лист
	.	.		.				4
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

### 3. Природно-климатические и инженерно-геологические условия

Климат района умеренно-континентальный. По климатическим факторам (СНиП 23-01-99) ст. Тамань относится к району III-Б, который характеризуется следующими основными данными:

- среднегодовая температура воздуха  $+11,1^{\circ}\text{C}$ ;
- среднегодовое количество осадков не превышает 450 мм;
- величина испаряемости - 692 мм;
- коэффициент увлажнения составляет 0,65;
- снежный покров краткосрочен и неустойчив. Появляется он обычно в первой декаде декабря и сходит в первой половине марта, высота его не превышает 10 - 15 см;
- 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.

Согласно СНКК 20-303-2002, для ст. Тамань принимаются:

- по расчетному значению веса снегового покрова – район I (приложение В);
- по расчетному значению давления ветра – район IV (приложение А);

Согласно данным СНиП 2.01.07-85:

- по средней скорости ветра, м/с, за зимний период – район 5 (карта 2);
- по толщине стенки гололеда – район IV (карта 4,4а);
- по средней месячной температуре воздуха,  $^{\circ}\text{C}$ , в январе –  $0^{\circ}\text{C}$  (карта 5);
- по средней месячной температуре воздуха,  $^{\circ}\text{C}$ , в июле –  $25^{\circ}\text{C}$  (карта 6);
- по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от средней месячной температуры,  $^{\circ}\text{C}$ , в январе –  $10^{\circ}\text{C}$  (карта 7).

### Геоморфология и рельеф

В геоморфологическом отношении участок работ относится к Северо-Таманской системе морфоструктур и приурочен к рельефу холмисто-грядовых равнин Таманского полуострова, ограниченных с севера гравитационными формами рельефа крутых береговых склонов с обвально-оползневыми шлейфами вдоль побережья Таманского залива. В целом рельеф описываемой территории, как и всего полуострова, является классическим примером прямого выражения структурных элементов земной коры в современном рельефе. Антиклинальные складки здесь повсеместно проявляются в виде многочисленных невысоких

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	18-118-ПЗ				5

холмистых гряд с куполовидными возвышенностями высотой до 65,8 и 62,6 (г. Лысая), а синклинали заняты межгрядовыми низинами.

Описываемый участок расположен на возвышенной гряде, ось которой вытянута с юго-запада на северо-восток до Таманского залива.

Рельеф г. Лысой носит сглаженный характер. Склоны представляют собой относительно ровное возвышенное плато, осложненное рядом глубоких балок.

Рельеф рассматриваемого участка пологонаклоненный на юго-восток, абсолютные от метки изменяются от 39,88м до 51,39м.

### Почвы и растительность

Почвенно-растительный слой развит практически повсеместно и, в основном, представлен суглинком гумусированным твердой консистенции с корнями растений и ходами землероев. Мощность варьирует от 0,1 м. до 1,8 м. Целинная растительность представлена разнотравьем - ковыльными видами: донник, татарник, солодка, ковыль, шалфей, лох серебристый. Древесная растительность отмечается в лесополосах (акация, тополь).

Естественная растительность в результате распашки земель и выпаса скота значительно изменена. Типичные представители нетронутой лугово-степной растительности сохранились незначительными участками в отдаленных от населенных пунктов местах или на неудобных под пахоту участках.

Общая бедность растительного покрова объясняется засушливостью и особенностями почвоподстилающих пород.

### Инженерно – геологические процессы

В пределах площадки строительства к опасным геологическим и инженерно-геологическим процессам относятся повышенная сейсмичность и подтопление.

Сейсмичность района работ по карте ОСР-2015-А составляет 8 баллов. Категория грунтов по сейсмическим свойствам – вторая. Сейсмичность площадки изысканий– 8 баллов [9].

Площадка изысканий относится к потенциально-подтопляемой [3], в силу геолого-литологического строения исследуемого участка.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	18-118-ПЗ			6

Учитывая литологическое строение верхней части исследуемой толщи и изыскания прошлых лет возможно образование локального водоносного горизонта типа «верховодка» водоупором, которого могут служить ниже залегающие глинистые грунты.

#### 4. Охрана окружающей среды

В составе проекта планировки вопросы охраны окружающей среды учитываются в материалах по обоснованию проекта через установление границ зон с особыми условиями использования территорий и определения режимов градостроительного использования территории этих зон.

##### 4.1. Режимы использования зон

##### с особыми условиями использования территории

**В санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах** производственных, коммунальных и транспортных объектов устанавливается специальный режим использования.

Размеры санитарно-защитных зон и санитарных разрывов для объектов, являющихся источниками физических факторов воздействия на население, устанавливаются на основании акустических расчетов с учетом места расположения источников и характера создаваемого ими шума, электромагнитных полей, излучений, инфразвука и других физических факторов. Для установления размеров санитарно-защитных зон расчетные параметры должны быть подтверждены натурными измерениями факторов физического воздействия на атмосферный воздух.

Режим территории санитарно-защитной зоны определен в разделе 5 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

#### 5. Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры)

Таманский полуостров является крупнейшим памятником истории и археологии. От скифских времён история полуострова представляет собой череду исторических формаций, начиная от Боспорского царства и древнегреческих городов - колоний, кончая Османской империей. Тамань была центром Великой Булгарии, центром древнерусского Тьмутараканского княжества и владением Генуэзцев. Это подтверждает геополитическую привлекательность этих мест на протяжении всей истории человечества.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	18-118-ПЗ			7

**В соответствии с** Заключение Управления государственной охраны объектов культурного наследия №78-7510/16-01-21 от 19.11.2016, **установлено, что будущее строительство необходимо производить** только под надзором специалиста - археолога.

О начале проведения земляных работ и привлекаемой для проведения археологического надзора специализированной организации (специалиста - археолога) сообщить государственному органу по охране памятников в письменном виде не позднее 10-ти дней до начала работ (тел./факс (861) 268-32-23)

В случае обнаружения в ходе предметов или объектов, в соответствии с п.4 ст.36 ФЗ от 25 июня 2002г. №73-ФЗ "об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ", необходимо немедленно приостановить работы и в течении трех дней со дня обнаружения направить в управление государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края письменное уведомление.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	18-118-ПЗ			8