

Муниципальное унитарное предприятие  
Муниципального образования Темрюкский район  
"Архитектура и градостроительство"

*Проектная группа*

Заказчики: **ООО "УК "Кастом Кэпитал"**  
**ООО "БриГ-Девелопмент"**

Проект планировки территории и проект межевания территории на земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0701012:37, 23:30:0701012:38, расположенные по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Новотаманское сельское поселение в границах АФ «Черноморец», участок № 18, для образования жилых кварталов для индивидуального жилищного строительства

**Том 2**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

**Шифр объекта : 17-019**

*СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1449.01-2012-2352047974-П-133 о допуске к видам работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства*

Директор  
МУП МО ТР "АиГ"

А.А. Мартынюк

г. Темрюк  
2018 г.

Муниципальное унитарное предприятие  
Муниципального образования Темрюкский район  
"Архитектура и градостроительство"

*Проектная группа*

Заказчики: **ООО "УК "Кастом Кэпитал"**  
**ООО "БриГ-Девелопмент"**

Проект планировки территории и проект межевания территории на земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0701012:37, 23:30:0701012:38, расположенные по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Новотаманское сельское поселение в границах АФ «Черноморец», участок № 18, для образования жилых кварталов для индивидуального жилищного строительства

**Том 2.1**

Основная (утверждаемая) часть проекта  
межевания территории.

Пояснительная записка

**Шифр объекта : 17-019**

*СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1449.01-2012-2352047974-П-133 о допуске к видам работ  
по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние  
на безопасность объектов капитального строительства*

Директор  
МУП МО ТР "АиГ"

А.А. Мартынюк

г. Темрюк  
2018 г.

**УТВЕРЖДАЮ:**

Директор МУП МО ТР «А и Г»

\_\_\_\_\_ А.А. Мартынюк

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

**ЗАКАЗЧИК:**ООО «УК «Кастом Кэпитал» ДУ ЗПИФР  
«Кубанские просторы» под управлением ООО  
«УК «Кастом Кэпитал»

\_\_\_\_\_ Черномырдина Н.А.

« 07 » \_\_\_\_\_ августа 2018 г.

**ЗАКАЗЧИК:**

ООО «Бриг-Девелопмент»

\_\_\_\_\_ Федорченко В.В.

« 07 » \_\_\_\_\_ августа 2018 г.

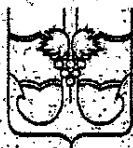
**ЗАДАНИЕ****на разработку градостроительной документации**

Проект планировки территории и проект межевания территории на земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0701012:37, 23:30:0701012:38, расположенные по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Новотаманское сельское поселение в границах АФ «Черноморец», участок № 18, для образования жилых кварталов для индивидуального жилищного строительства.

№ п/п	Основные сведения и требования	Содержание основных требований и сведений
1	2	3
1	Вид градостроительной документации	Проект планировки и проект межевания территории
2	Заказчик	ООО «УК «Кастом Кэпитал» ДУ ЗПИФР «Кубанские просторы» под управлением ООО «УК «Кастом Кэпитал» ООО «Бриг-Девелопмент»
3	Разработчик градостроительной документации	МУП МО ТР «А и Г»
4	Основание для разработки градостроительной документации	- задание на разработку градостроительной документации - постановление администрации муниципального образования Темрюкский район
5	Объект градостроительного планирования или застройки территорий, его основные характеристики:	Рассматриваемая территория, на которую разрабатывается проект планировки с проектом межевания, расположена в границах пос. Веселовка в его западной части на проектируемой территории жилой застройки.
	Площадь проектируемого земельного участка	Площадь проектируемой территории составляет 7,7 г
6	Основные требования к составу, содержанию и форме предоставляемых материалов по этапам разработки градостроительной документации	Проект разработать в составе и объеме, предусмотренном СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, экспертизы и утверждения градостроительной документации» и в соответствии со ст. 42 Градостроительного кодекса РФ, в составе основной части, подлежащей утверждению, и материалов по ее обоснованию. Основную часть выполнить в составе следующих графических материалов: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Пояснительная записка;</li> <li>• Чертеж планировки территории, на котором отразить следующую информацию: <ul style="list-style-type: none"> <li>- действующие и проектируемые красные линии;</li> </ul> </li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- функциональное использование территории с выделением зеленых насаждений и элементов благоустройства;</li> <li>- развитие улично-дорожной сети, транспортную инфраструктуру;</li> <li>- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства.</li> </ul> <p>Материалы по обоснованию проекта планировки территории выполнить в следующем составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Пояснительная записка;</li> <li>• Графические материалы:</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- схема размещения пос. Веселовка в структуре Темрюкского района;</li> <li>- схема расположения элемента планировочной структуры в границах Новотаманского сельского поселения;</li> <li>- схема организации улично-дорожной сети;</li> <li>- схема границ территории объектов культурного наследия;</li> <li>- схема местоположения существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой зон с особыми условиями использования территории;</li> <li>- схема зонирования территории;</li> <li>- схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;</li> <li>- схема размещения инженерных сетей и сооружений;</li> <li>- разбивочный чертеж красных линий.</li> </ul> <p>Основную часть проекта межевания территории выполнить в следующем составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Пояснительная записка;</li> <li>• Графические материалы:</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- чертеж межевания территории с координатами рассматриваемого земельного участка.</li> </ul> <p>Материалы по обоснованию проекта межевания территории выполнить в следующем составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Пояснительная записка;</li> <li>• Графические материалы:</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- схема границ территорий объектов культурного наследия;</li> <li>- схема местоположения существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой зон с особыми условиями использования территории.</li> </ul>
7	Дополнительные требования	<p>Использовать исходные материалы, предоставляемые заказчиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- топографическая съемка.</li> </ul> <p>Проект разработать с использованием компьютерных технологий.</p>
8	Сроки выполнения проекта	Согласно договору и календарному плану. При условии своевременного финансирования и предоставления исходных материалов.
9	Состав проектных материалов, передаваемых заказчику	<p>Заказчику передаются следующие материалы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- пояснительная записка с графическими материалами-2 экз.</li> <li>- электронная версия проекта в формате pdf. – 1 экз</li> <li>- план границ образованных земельных участков в формате dwg – 1 экз.</li> </ul>





**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 05.09.2018

№ 1164

г. Темрюк

**О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования Темрюкский район от 7 июня 2018 года № 661 «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории на земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0701012:36, 23:30:0701012:9, расположенные по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Новотаманское сельское поселение в границах АФ «Черноморец», участок № 18, для образования жилых кварталов для индивидуального жилищного строительства»**

В соответствии со статьями 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава муниципального образования Темрюкский район, рассмотрев заявление представителя ООО «Бригдевелопмент» А.В. Лукиной (по доверенности), зарегистрированное в администрации муниципального образования Темрюкский район под номером В-140/01-9012-02.08.2018, в связи с перераспределением земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:0701012:36 и 23:30:0701012:9, в результате которого были образованы новые земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0701012:37 и 23:30:0701012:38, постановляю:

1. Внести в постановление администрации муниципального образования Темрюкский район от 7 июня 2018 года № 661 «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории на земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0701012:36, 23:30:0701012:9, расположенные по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Новотаманское сельское поселение в границах АФ «Черноморец», участок № 18 для образования жилых кварталов для индивидуального жилищного строительства» следующие изменения:

1) в наименовании, по всему тексту постановления кадастровые номера 23:30:0701012:36 и 23:30:0701012:9 заменить на кадастровые номера 23:30:0701012:37 и 23:30:0701012:38 соответственно.

2. Отделу по взаимодействию со СМИ (Кистанова) официально опубликовать настоящее постановление в периодическом печатном издании газете Темрюкского района «Тамань» и официально опубликовать (разместить)

на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Постановление «О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования Темрюкский район от 7 июня 2018 года № 661 «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории на земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0701012:36, 23:30:0701012:9, расположенные по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Новотаманское сельское поселение в границах АФ «Черноморец», участок № 18, для образования жилых кварталов для индивидуального жилищного строительства» вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

Глава муниципального образования  
Темрюкский район



Ф.В. Бабенков

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
<b>18.06.2018</b>	
Кадастровый номер:	<b>23:30:0701012:37</b>
Номер кадастрового квартала:	23:30:0701012
Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Темрюкский р-н, в границах АФ "Черноморец", участок №18
Площадь:	47395 +/- 76 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	455465.95
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 23:30:0701012:36, 23:30:0701012:9.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев "ЗПИФН "Кубанские просторы" под управлением ООО "УК "Кастом Кэпитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо
Ведущий специалист - эксперт	М.А.Писаревская
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>      </u>
Всего разделов: <u>      </u>	
Всего листов выписки: <u>      </u>	
<b>18.06.2018</b>	
Кадастровый номер:	<b>23:30:0701012:37</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Кубанские просторы" под управлением ООО "Управляющая компания "Кастом Кэпитал".
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность, 23:30:0701012:37-23/044/2018-1, 18.06.2018 г.
3. Документы-основания:	3.1. Соглашение об образовании земельных участков от 06.06.2018 г.; Решение о разделе земельного участка от 16.07.2014 г.; Договор купли-продажи земельного участка от 20.05.2008 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	18.06.2018
номер государственной регистрации:	23:30:0701012:37-23/044/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 18.06.2018 г. по 08.01.2023 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Кастом Кэпитал". ИНН 5902212884. ОГРН 1075902012735.
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления фондом №1115-58228759 от 13.12.2007 г.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Ведущий специалист - эксперт	М.А.Писаревская
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.06.2018	
Кадастровый номер:	23:30:0701012:38
Номер кадастрового квартала:	23:30:0701012
Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Темрюкский р-н, в границах АФ "Черноморец", участок №18
Площадь:	30000 +/- 61 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 23:30:0701012:36, 23:30:0701012:9.
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью БриТ - Деволюмент
Ведущий специалист - эксперт	М.А.Писаревская
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
<b>18.06.2018</b>	
Кадастровый номер:	<b>23:30:0701012:38</b>

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью БриГ-Девелопмент. ИНН 5902162432. ОГРН 1075902013769.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 23:30:0701012:38-23/044/2018-1, 18.06.2018 г.
3. Документы-основания:	3.1. Соглашение об образовании земельных участков от 06.06.2018 г.; Договор купли-продажи земельного участка № КП-89 от 28.12.2015 г.
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Ведущий специалист - эксперт	М.А.Писаревская
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



## Соглашение об образовании земельных участков

Город Пермь

06 июня 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) паевым инвестиционным фондом «Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Кубанские просторы» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал», в лице генерального директора Третьяковой Натальи Александровны, именуемое в дальнейшем «Сторона 1», и

Общество с ограниченной ответственностью «БриГ-Девелопмент» в лице генерального директора Бровцева Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Сторона 2», с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящее соглашение о следующем:

В результате перераспределения земельных участков:

- с КН № 23:30:0701012:9, площадью 30000 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, в границах АФ «Черноморец», участок № 18, находящегося в собственности Стороны 2, свидетельство о государственной регистрации права серия № АА 889064, выдано 20.04.2016 г.

- с КН № 23:30:0701012:36, площадью 47395 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, в границах АФ «Черноморец», участок № 18, находящегося в собственности Стороны 1, регистрация 23:30:0701012:36-23/044/2017-1, выдано 13.09.2017 г.

Исходный земельный участок с кадастровым номером 23:30:0701012:9 был разделен на три части:

- : 9/п1 площадью 28503 кв.м.
- : 9/п2 площадью 1061 кв.м.
- : 9/п3 площадью 436 кв.м.

Исходный земельный участок с кадастровым номером 23:30:0701012:36 был разделен на три части:

- : 36/п1 площадью 45898 кв.м.
- : 36/п2 площадью 1412 кв.м.
- : 36/п3 площадью 85 кв.м.

Образованы земельные участки:

:ЗУ1= :9/п1 + :36/п2 + :36/п3 = 28503 + 1412 + 85 = 30000 кв.м. (Земельный участок 1);

:ЗУ2= :36/п1 + :9/п2 + :9/п3 = 45898 + 1061 + 436 = 47395 кв.м. (Земельный участок 2).

Внешние границы земельных участков :ЗУ1, :ЗУ2 не изменились.

С перераспределением данных земельных участков собственники согласны.

После государственной регистрации настоящего соглашения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю, образованные земельные участки перераспределены следующим образом:

Земельный участок 1 переходит в собственность ООО «БриГ-Девелопмент».

Земельный участок 2 переходит в собственность Паевого инвестиционного фонда «Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Кубанские просторы» под управлением ООО «Управляющая компания «Кастом Кэпитал».

Собственник участка с КН № 23:30:0701012:9

ООО «БриГ-Девелопмент»

Генеральный директор



Бровцев С.В.

Собственник участка с КН № 23:30:0701012:36

Паевой инвестиционный фонд «Закрытый паевой  
Инвестиционный фонд рентный «Кубанские просторы»  
под управлением ООО «Управляющая компания  
«Кастом Кэпитал»

Генеральный директор



Третьякова Н.А.





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

Генеральному директору  
ООО «УК «Кастом Кэпитал»  
ДУ ЗПИФР «Кубанские просторы»

Н.А. Третьяковой

ул. Ленина, д. 50, г. Пермь,  
Пермский край, 614000

№  
№78-9678/17-01-19  
от 27.10.17

**О направлении информации**

Уважаемая Наталья Александровна!

Управлением государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (далее – Управление) рассмотрено Ваше обращение от 28.09.2017 № УП/865 (вх. от 28.09.2017 № 78-11831/17-0) о предоставлении информации об объектах культурного наследия, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:30:0701012:36 для жилой застройки по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, в границах АФ «Черноморец», участок № 18.

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, материалам архива Управления, отчета о результатах археологических разведок 2009 г. на площади предполагаемого строительства ООО «ВИТУС» в южной части Таманского полуострова на территории Темрюкского района Краснодарского края (в границах АФ «Черноморец», участок № 18), выполненного ООО «НПО «Спасательные археологические исследования» в 2010 году (далее – отчет), рассматриваемый земельный участок расположен в границах зон охраны объектов археологического наследия:

- «Поселение «Артющенко 1», п. Артющенко, 3 км к юго-востоку от восточной окраины поселка, берег Черного моря;
- «Поселение «Артющенко 2», п. Артющенко, 2 км к юго-востоку от восточной окраины поселка, берег Черного моря.

Памятники охраняются государством в соответствии со ст. 16.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», включены в перечень выявленных объектов культурного наследия распоряжением комитета по охране, реставрации и эксплуатации историко-



культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 18.12.2002 № 3-р.

Согласно отчету, специалистами ООО «НПО «Спасательные археологические исследования» был проведен комплекс археологических полевых работ методом закладки шурфов. Проведённые работы не выявили археологических объектов в пределах рассматриваемого земельного участка, культурный слой в разведочных шурфах не обнаружен.

В соответствии с 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.

Данные границы зон охраны являются предупредительной мерой по обеспечению сохранности объекта культурного наследия до разработки и утверждения проектов зон охраны объектов культурного наследия.

В границах зон охраны объекта археологического наследия, установленных 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 не создающие угрозы повреждения, разрушения или уничтожения объекта археологического наследия работы, предусмотренные законодательством Российской Федерации. В соответствии с ч. 4 ст. 99 Земельного кодекса РФ, использование земельных участков, расположенных в зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры.

В связи с расположением земельного участка в границах зон охраны памятников археологии и в соответствии с требованиями действующего законодательства, необходимо:

- все виды земельных и строительных работ на земельном участке производить только под надзором специалиста-археолога;

- о начале проведения земляных работ и привлекаемой для проведения археологического надзора специализированной организации (специалисте-археологе) 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 надзора специалистом археологических предметов и/или объектов, в соответствии с п. 4 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории



и культуры) народов Российской Федерации», 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.

Все вышеуказанные работы проводить за счет средств Заказчика.

Использование земельного участка с кадастровым номером 23:30:0701012:36 для жилой застройки по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, в границах АФ «Черноморец», участок № 18, возможно при условии выполнения требований действующего законодательства.

Заместитель начальника управления



Н.Т. Бирюкова

А.А. Дьяченко (861) 267 31 37

Но- мер тома	Обозначение		Наименование			Примечание		
<p align="center"><b>Проект планировки территории и проект межевания территории на земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0701012:37, 23:30:0701012:38, расположенные по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Новотаманское сельское поселение в границах АФ «Черноморец», участок № 18, для образования жилых кварталов для индивидуального жилищного строительства.</b></p>								
1	17-019- ПП		Проект планировки			Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате JPEG		
2	17-019- ПМ		Проект межевания			Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG		
						<b>17-019-СП</b>		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			
ГАП		Лучшева			06.18	<div>Состав проекта</div> <div> <div>Стадия</div> <div>Лист</div> <div>Листов</div> </div> <div> <div>ПП</div> <div>2</div> <div>1</div> </div> <div> <div>МУП МО ТР</div> <div>«Архитектура и</div> <div>Градостроительство»</div> </div>		
Разраб.		Курочкина			06.18			

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №										
			Изм	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата	17-019-СП			
									Состав проекта межевания	Стадия	Лист	Листов
										ПП	3	1
										МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»		

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Утверждаемая часть проекта межевания			
2.1	17-019- ПП-ПЗ	Основная часть проекта межевания (утверждаемая). Пояснительная записка	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word и Excel
2.2	17-019-ПП	Основная часть проекта межевания (утверждаемая). Графические материалы	Бумажный носитель, электронная версия в программе AutoCAD и в формате JPEG
Материалы по обоснованию проекта межевания			
2.3	17-019-ПЗ	Материалы по обоснованию проекта межевания. Пояснительная записка	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word и Excel
2.4	17-019- ПП	Материалы по обоснованию проекта межевания. Графические материалы.	Бумажный носитель, электронная версия в программе AutoCAD и в формате JPEG

Состав графических материалов

Марка чертежа	Наименование	Кол-во	Примечания	
			масштаб	Программа (формат) Электронной версии
ПМ-1	Чертеж межевания территории	1	1:2000	AutoCAD, JPEG

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	Индв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

						17-019-ПМ				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата					
						Состав графических материалов		Стадия	Лист	Листов
ГАП		Лучшева			06.18			ПМ	4	1
Разраб.		Курочкина			06.18			МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»		

Обозначение		№ пп	Наименование					стр	
			Титульный лист					1	
-СП			Состав проекта					2	
-СП			Состав проекта межевания					3	
-ПП			Состав графических материалов					4	
-С			Содержание тома 2.1					5	
-ПП –ПЗ			Пояснительная записка Материалы по обоснованию проекта межевания						
			Введение					6	
		1.	Цель разработки проекта					7	
		2.	Используемые исходные материалы					7	
		3.	Опорно-межевая сеть на территории проектирования					8	
		4.	Межевание территории					8	
		5.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования					9	
		6.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд					9	
		7.	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки					10	
		8.	Каталог координат поворотных точек образуемых (формируемых) земельных участков					10	
						17-019-ПМ-С			
Изм.	Кол.уч.	Лис	№док	Подп.	Дата				
ГАП		Лучшева			06.18				
Разраб.		Курочкина			06.18				
						Стадия	Лист	Листов	
						ПМ	5	1	
						МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»			

## Введение

Проект планировки территории и проект межевания территории на земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0701012:37, 23:30:0701012:38, расположенные по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Новотаманское сельское поселение в границах АФ «Черноморец», участок № 18, для образования жилых кварталов для индивидуального жилищного строительства, является документом по планировке территории, состоящим из текстовой и графической частей и выполнен в составе проекта планировки 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»;

- нормативов градостроительного проектирования на территории Новотаманского сельского поселения, утвержденных решением XXXVIII сессии

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	муниципального образования Темрюкский район»;											
			- нормативов градостроительного проектирования на территории Новотаманского сельского поселения, утвержденных решением XXXVIII сессии											
			Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	17-019-ПМ-ПЗ					
						Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов			
									ПМ	6	16			
									МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»					

Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 20.10.2017 № 355 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Новотаманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края»;

- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

### 1. Цель разработки проекта.

Анализ территории проектирования на предмет сформированных земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет.

1. Формирование земельных участков с целью реализации проекта планировки;
2. Определение фактических землепользователей и видов использования земельных участков;
3. Обоснование границ устанавливаемых земельных участков;
4. Определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;
5. Правовое регулирование земельных участков;
6. Установление границ незастроенных земельных участков;
7. Определение и установление границ сервитутов;
8. Установление границ зон с особыми условиями использования территории;

Подготовка проекта межевания осуществляется в составе проекта планировки в границах планировочного образования, т.е. в границах линий регулирования застройки, установленных проектом планировки, и учитывает фактическое землепользование, градостроительные нормативы, установленные на данной территории. Правомерность формирования земельных участков определена действующим законодательством и нормативными актами муниципального уровня.

### 2. Используемые исходные материалы

- Информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном земельном кадастре;
- Проект планировки, разработанный в составе документации по планировке территории линейного объекта.

Проект разработан на материалах топографической съемки масштаба 1:1000, предоставленной Заказчиком.

Изм.	Кол.у	Лист	Недок	Подп.	Дата	17-019-ПМ-ПЗ	Лист
							7
Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					



3. Опорно-межевая сеть на территории проектирования

Для определения координат точек земной поверхности и для установления границ земельных участков на местности использовался картометрический метод на основе предоставленного топографо-геодезического материала. Система координат – МСК 23. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности. Технология производства землеустроительных работ определена, согласно действующему законодательству.

4. Межевание территории.

Основной чертеж выполнен и оформлен в соответствии с требованиями СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», с учётом 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»).

Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях (п. 3.3 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации, РДС 30-201-98).

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территорий городов и других поселений.

За нарушение красных линий устанавливается административная ответственность в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации (п. 3.4 и п. 3.9. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации, РДС 30-201-98).

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							17-019-ПМ-ПЗ	Лист
										8
			Изм.	Кол.у	Лист	Недок	Подп.	Дата		

5. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

Объект проектируемого строительства планируется к размещению на территории субъекта Российской Федерации Краснодарского края. Согласно административному делению Краснодарского края, территория объекта изысканий расположена в границах пос. Веселовка, Темрюкского района, Краснодарского края.

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект планировки, расположена в границах кадастрового квартала 23:30:0701012.

Площадь проектируемого участка составляет 7,7 га.

Сведения о ранее образованных земельных участках в границах проекта планировки, прошедших государственный кадастровый учет, отражены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер изменяемого участка	Вид права	Право обладатель	Место расположение	Категория земель	Разрешенное исп.	Пл. обр. ЗУ, кв. м	Разр. исп. В соответствии с классификатором
1	23:30:0701012:37	-	ООО «УК» «Кастом Кэпитал»	Краснодарский край, р-н Темрюкский, в границах АФ «Черноморец», участок № 18	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	47395	-
2	23:30:0701012:38	-	ООО «БриГ-Девелопмент»	Краснодарский край, р-н Темрюкский	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	30000	-

6. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Площади образуемых земельных участков, относимые к территории общего пользования см. в таблице 2.

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

ПЗ ПМ

Таблица 2

№ п.п.	Показатели	Ед. измерения	Количество, всего
1	Территории общего пользования всего, в том числе:	га	1,7
	- проезды с твердым покрытием	га	0,7
	- тротуары	га	0,3
	- зеленые насаждения общего пользования, иные зоны	га	0,7

**7. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки**

Категория земель - земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования земельного участка – **индивидуальное жилищное строительство, код 2.1** (согласно классификатору, утвержденному Приказом министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» № 540 от 01.09.2014 (с изменениями на **06.10. 2017**)).

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

						17-019-ПМ-ПЗ	Лист
							10
Изм.	Кол.у	Лист	Недок	Подп.	Дата		

8. Каталог координат поворотных точек  
образуемых (формируемых) земельных участков

№ участка	№ ПТУ	Координаты	
		Х	У
1	1	488443.42	1210154.19
	2	488430.98	1210170.04
	3	488392.39	1210139.36
	4	488404.88	1210123.65
2	1	488430.98	1210170.04
	2	488418.63	1210185.77
	3	488379.95	1210155.02
	4	488392.39	1210139.36
3	1	488418.63	1210185.77
	2	488406.28	1210201.49
	3	488367.50	1210170.67
	4	488379.95	1210155.02
4	1	488406.28	1210201.49
	2	488393.93	1210217.23
	3	488355.06	1210186.33
	4	488367.50	1210170.67
5	1	488393.93	1210217.23
	2	488381.57	1210232.96
	3	488342.61	1210201.98
	4	488355.06	1210186.33
6	1	488381.57	1210232.96
	2	488369.22	1210248.69
	3	488330.17	1210217.64
	4	488342.61	1210201.98
7	1	488369.22	1210248.69
	2	488356.87	1210264.42
	3	488317.72	1210233.30
	4	488330.17	1210217.64
8	1	488356.87	1210264.42
	2	488344.52	1210280.15
	3	488305.28	1210248.95
	4	488317.72	1210233.30
9	1	488344.52	1210280.15
	2	488332.17	1210295.88
	3	488292.83	1210264.61
	4	488305.28	1210248.95
10	1	488332.17	1210295.88
	2	488319.82	1210311.61
	3	488280.38	1210280.26
	4	488292.83	1210264.61

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

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

						<b>17-019-ПМ-ПЗ</b>
Изм.	Кол.у	Лист	Недок	Подп.	Дата	

Инв. № по						17-019-ПМ-ПЗ	Лист
							13
	Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.		Дата

№ участка	№ ПТУ	Координаты	
		X	Y
31	1	488353.16	1210082.65
	2	488340.71	1210098.31
	3	488301.57	1210067.19
	4	488314.02	1210051.54
32	1	488340.71	1210098.31
	2	488328.27	1210113.96
	3	488289.13	1210082.85
	4	488301.57	1210067.19
33	1	488328.27	1210113.96
	2	488315.82	1210129.62
	3	488276.68	1210098.50
	4	488289.13	1210082.85
34	1	488315.82	1210129.62
	2	488303.38	1210145.27
	3	488264.24	1210114.16
	4	488276.68	1210098.50
35	1	488303.38	1210145.27
	2	488290.93	1210160.93
	3	488251.79	1210129.82
	4	488264.24	1210114.16
36	1	488290.93	1210160.93
	2	488278.49	1210176.59
	3	488239.35	1210145.47
	4	488251.79	1210129.82
37	1	488278.49	1210176.59
	2	488266.04	1210192.24
	3	488226.90	1210161.13
	4	488239.35	1210145.47
38	1	488266.04	1210192.24
	2	488253.60	1210207.90
	3	488214.46	1210176.78
	4	488226.90	1210161.13
39	1	488253.60	1210207.90
	2	488241.15	1210223.55
	3	488202.01	1210192.44
	4	488214.46	1210176.78
40	1	488241.15	1210223.55
	2	488228.70	1210239.21
	3	488189.56	1210208.10
	4	488202.01	1210192.44

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

Изм.	Кол.у	Лист	Недок	Подп.	Дата

						<b>17-019-ПМ-ПЗ</b>
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	



№ участка	№ ПТУ	Координаты	
		X	Y
51	1	488251.79	1210129.82
	2	488239.35	1210145.47
	3	488200.21	1210114.36
	4	488212.65	1210098.70
52	1	488239.35	1210145.47
	2	488226.90	1210161.13
	3	488187.76	1210130.01
	4	488200.21	1210114.36
53	1	488226.90	1210161.13
	2	488214.46	1210176.78
	3	488175.32	1210145.67
	4	488187.76	1210130.01
54	1	488214.46	1210176.78
	2	488202.01	1210192.44
	3	488162.87	1210161.33
	4	488175.32	1210145.67
55	1	488202.01	1210192.44
	2	488189.56	1210208.10
	3	488150.42	1210176.98
	4	488162.87	1210161.33
56	1	488189.56	1210208.10
	2	488177.12	1210223.75
	3	488137.98	1210192.64
	4	488150.42	1210176.98
57	1	488177.12	1210223.75
	2	488164.67	1210239.41
	3	488125.53	1210208.29
	4	488137.98	1210192.64
58	1	488164.67	1210239.41
	2	488152.23	1210255.06
	3	488113.09	1210223.95
	4	488125.53	1210208.29
59	1	488152.23	1210255.06
	2	488139.78	1210270.72
	3	488100.64	1210239.61
	4	488113.09	1210223.95
60	1	488139.78	1210270.72
	2	488127.34	1210286.38
	3	488088.20	1210255.26
	4	488100.64	1210239.61

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

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

Муниципальное унитарное предприятие  
Муниципального образования Темрюкский район  
"Архитектура и градостроительство"

*Проектная группа*

Заказчики: **ООО "УК "Кастом Кэпитал"**  
**ООО "БриГ-Девелопмент"**

Проект планировки территории и проект межевания территории на земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0701012:37, 23:30:0701012:38, расположенные по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Новотаманское сельское поселение в границах АФ «Черноморец», участок № 18, для образования жилых кварталов для индивидуального жилищного строительства

**Том 2.2**

Основная (утверждаемая) часть проекта  
межевания территории.

Графические материалы

**Шифр объекта : 17-019**

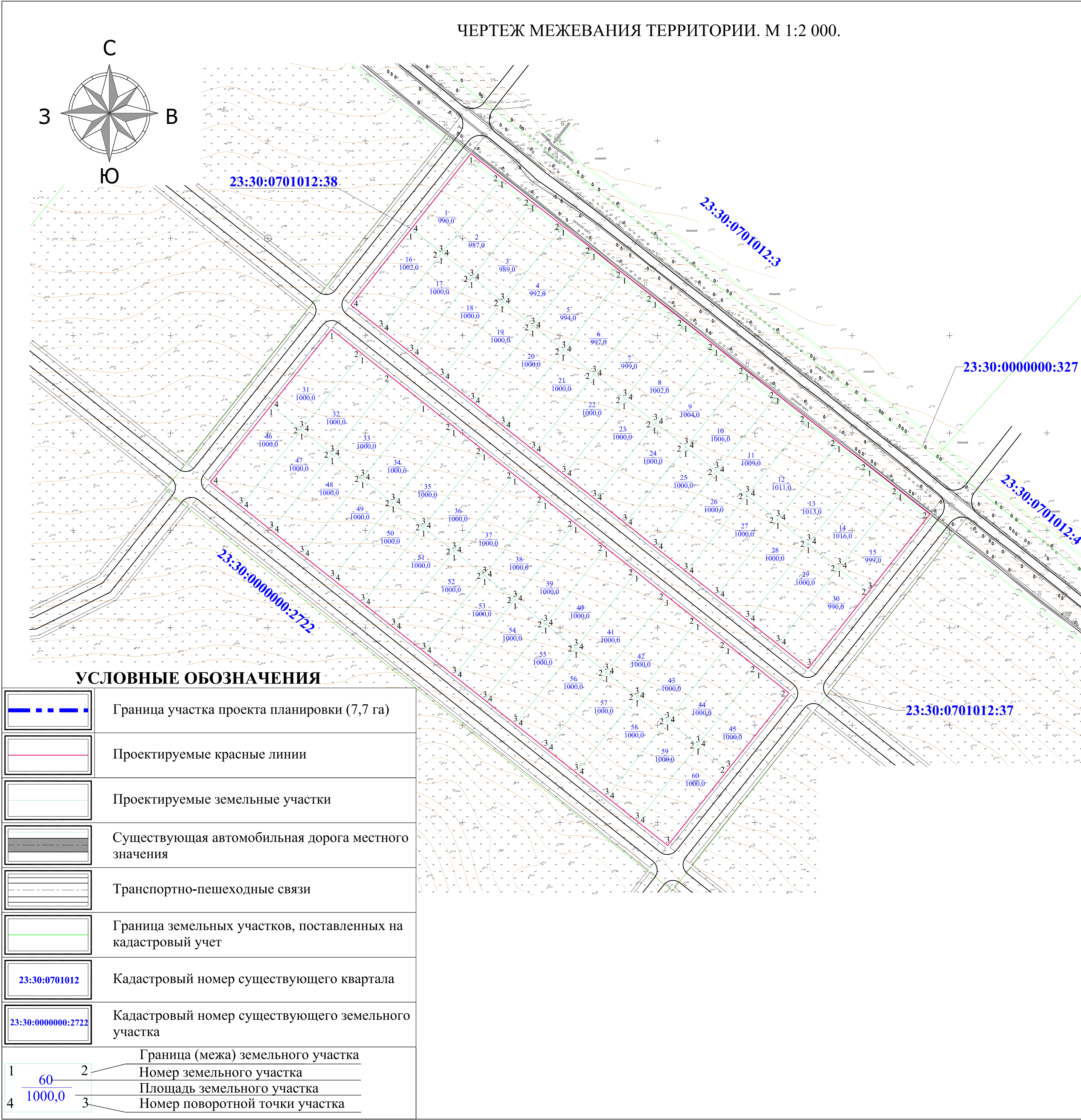
*СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1449.01-2012-2352047974-П-133 о допуске к видам работ  
по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние  
на безопасность объектов капитального строительства*

Директор  
МУП МО ТР "АиГ"

А.А. Мартынюк

г. Темрюк  
2018 г.







Муниципальное унитарное предприятие  
Муниципального образования Темрюкский район  
"Архитектура и градостроительство"

*Проектная группа*

Заказчики: **ООО "УК "Кастом Кэпитал"**  
**ООО "БриГ-Девелопмент"**

Проект планировки территории и проект межевания территории на земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0701012:37, 23:30:0701012:38, расположенные по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Новотаманское сельское поселение в границах АФ «Черноморец», участок № 18, для образования жилых кварталов для индивидуального жилищного строительства

**Том 2.3**

Материалы по обоснованию проекта  
межевания территории.

Пояснительная записка

**Шифр объекта : 17-019**

*СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1449.01-2012-2352047974-П-133 о допуске к видам работ  
по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние  
на безопасность объектов капитального строительства*

Директор  
МУП МО ТР "АиГ"

А.А. Мартынюк

г. Темрюк  
2018 г.

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							
Изм	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата	17-019-СП			
ГАП		Лучшева			06.18	Состав проекта межевания	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Курочкина			06.18		ПП	3	1
							МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»		

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Утверждаемая часть проекта межевания			
2.1	17-019- ПП-ПЗ	Основная часть проекта межевания (утверждаемая). Пояснительная записка	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word и Excel
2.2	17-019-ПП	Основная часть проекта межевания (утверждаемая). Графические материалы	Бумажный носитель, электронная версия в программе AutoCAD и в формате JPEG
Материалы по обоснованию проекта межевания			
2.3	17-019-ПЗ	Материалы по обоснованию проекта межевания. Пояснительная записка	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word и Excel
2.4	17-019- ПП	Материалы по обоснованию проекта межевания. Графические материалы.	Бумажный носитель, электронная версия в программе AutoCAD и в формате JPEG

### Наименование

## Марка чертежа

**Кол-во**

## Примечания

Программа (формат) Электронной версии	<p>1. <b>Цели и задачи</b></p> <p>2. <b>Содержание</b></p> <p>3. <b>Методы</b></p> <p>4. <b>Результаты</b></p> <p>5. <b>Выводы</b></p>
--	--

ПМ-2

## Схема границ территорий объектов культурного наследия

1

1:2000

AutoCAD, JPEG

ПМ-3

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

1

1:2000

AutoCAD, JPEG

**17-019-ПМ**

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата
ГАП		Лучшева			06.18
Разраб.		Курочкина			06.18

## Состав графических материалов

Стадия	Лист	Листов
ПМ	4	1
МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»		

Обозначение	№ пп	Наименование	стр		
		Титульный лист	1		
-СП		Состав проекта	2		
-СП		Состав проекта межевания	3		
-ПП		Состав графических материалов	4		
-С		Содержание тома 2.3	5		
-ПП –ПЗ		Пояснительная записка Материалы по обоснованию проекта межевания			
		Введение	6		
	1.	Климатические условия	7		
	2.	Краткая археологическая справка	18		
	3.	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	18		
	3.1.	Размещение проектируемой территории в структуре населенного пункта	18		
	3.2.	Анализ существующего использования территории	19		
	3.3.	Планировочные ограничения	19		
	4.	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	20		



## Введение

Проект планировки территории и проект межевания территории на земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0701012:37, 23:30:0701012:38, расположенные по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Новотаманское сельское поселение в границах АФ «Черноморец», участок № 18, для образования жилых кварталов для индивидуального жилищного строительства, разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в генеральном плане Новотаманского сельского поселения Темрюкского района, утвержденным решением XV сессии Совета Новотаманского сельского поселения III созыва от 18.06.2015 года № 68 и является его уточнением и развитием планировочной организации территориального компонента поселка – жилого квартала.

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.

Проект планировки территории 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.

Проект планировки выполнен в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Градостроительного кодекса Краснодарского края;
- Земельного кодекса Российской Федерации;

						17-019-ПМ-ПЗ			
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата				
						Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Лучшева			06.18		ПП	6	23
Разраб.		Курочкина			06.18		МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»		

- 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»;

- нормативов градостроительного проектирования на территории Новотаманского сельского поселения, утвержденных решением XXXVIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 20.10.2017 № 355 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Новотаманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края»;

- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

### 1. Климатические условия

Территория Новотаманского сельского поселения относится к западной подобласти степей атлантико-континентальной области умеренного пояса. Расположение подобласти в непосредственной близости к границам умеренной и субтропической зон определяет столкновение здесь различных циркуляционных систем, в конечном счете, определяющих изменчивость погоды.

Открытая с севера, расположенная внутри Евразийского континента устьевая область Кубани является районом абсолютного преобладания континентального воздуха умеренных широт. Приходящие извне воздушные массы, под воздействием подстилающей поверхности, в короткие сроки перерождаются в континентальные.

При рассмотрении циркуляционных факторов, действующих в различные сезоны года, установлены следующие закономерности формирования климата.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			17-019-ПМ-ПЗ						
			7						
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата				

В холодный период года происходит антициклогез в Сибири, и образуется средиземноморский минимум с черноморской депрессией. Взаимодействие этих двух барических образований в основном и определяет весь погодный комплекс в этот период.

По мере увеличения размеров Сибирского максимума возрастает повторяемость вторжений холодных воздушных масс из района Западной Сибири и Казахстана.

В тоже время над поверхностью Средиземного моря на полярном фронте зарождаются циклоны, приносящие в восточное Приазовье теплый и влажный воздух. Смена восточных ветров западными создает типичные для зимнего периода резкие контрасты погоды.

С наступлением весны характер циркуляционных процессов резко изменяется. Область высокого давления в Азии сокращается, что создает благоприятные условия для проникновения в восточное Приазовье западных теплых и влажных воздушных масс.

Все возрастающий поток солнечной радиации определяет основные летние атмосферные процессы – прогрев континентального воздуха и его трансформацию в тропический. Этому в значительной мере способствует преобладание антициклональной циркуляции, связанной со становлением Азорского максимума.

Осенью происходит перестройка барических образований на зимний лад. В целом климат Восточного Приазовья является континентальным с теплым летом и умеренно мягкой зимой.

Расположение территории в относительно низких широтах обуславливает интенсивный приток солнечной радиации, в связи с этим, характерной особенностью климата является обилие солнечного света и тепла. Годовая продолжительность солнечного времени составляет 2 000–2 400 часов, сумма температур выше 00С колеблется от 3 450 до 3500. Величина радиационного баланса изменяется от 40-50 ккал/см2 в летние месяцы, снижаясь в зимние до 0,2-0,3 ккал/см2. В течение 10-11 месяцев в году радиационный баланс положителен.

Территория относится к наиболее засушливой зоне, среднегодовое количество осадков распределяется равномерно (от 26 до 67,3 мм), несколько в меньшем размере выпадая в весенние месяцы (26-48 мм). Однако в многолетнем разрезе колебания среднемесячного количества осадков может изменяться в значительных пределах (от 0 – 7 мм до 70 – 107 мм и даже до 169 - 277 мм). В теплый период года (апрель-октябрь) их сумма составляет 145-285 мм.

Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.		17-019-ПМ-ПЗ						Лист
					8							
	Изм.		Колу		Лист							№док

В вековом ходе годовых значений атмосферных осадков выделяется три примерно равнозначных минимума в 1934 - 1936 гг., 1950 - 1953 гг., 1965 - 1967 гг. и лишь отдельные годы с повышенной увлажненностью: 1939-1940 гг., 1955 - 1956 гг., 1968 г., 1986 г. Засушливый период 1945 - 1950 гг., где не отмечено ни одного года с повышенной или средней увлажненностью.

Среднемноголетнее количество дней с интенсивными осадками – 15,2.

Характер выпадения атмосферных осадков преимущественно ливневый и при высоких летних температурах, они почти полностью затрачиваются на испарение. Недостаточное увлажнение, в сочетании с сильными ветрами, создают в летний период предпосылки для возникновения суховеев различной интенсивности. Испарение с водной поверхности (среднее за многолетний период) с апреля по ноябрь равно 840 мм, с поверхности суши – 487 мм.

Величина средних давлений воздуха изменяется от 1010,6 мб в июле, до 1013,4 мб в декабре и в среднем за год составляет – 1016,4 мб.

Внутригодовая динамика основных климатических параметров по метеостанциям г. Темрюка приведена ниже в таблице.

Ветровой режим территории: в холодный период года преобладают ветры восточных и северо-восточных румбов, в теплое время года – южные и юго-западные. Среднегодовая скорость ветра равна 4,0 м/сек.

Число дней с сильными ветрами в году достигает 28, в летнее время 4-8 дней. Максимальная скорость ветра достигает 35-40 м/сек. Эти ветры определяют режим сгонно-нагонных явлений. С сильными ветрами (15 м/сек) связаны пыльные бури. За последние годы наблюдается тенденция к снижению среднемесячных и среднегодовых скоростей ветра.

Основные климатические параметры

Климатические данные	Период наблюдения													
											0	1	2	од
Среднемесячная температура воздуха (C°)	Средне-многолетний	0,9	,5	,3	0,8	6,4	0,4	3,1	2,4	7,8	1,2	,0	,9	1,5
Месячное и годовое количество осадков (мм)	Средне-многолетний	4,6	3,7	7,0	5,9	9,1	5,6	2,8	9,5	2,5	0,3	0,2	9,7	20,9
Средний дефицит влажности воздуха (мм)	Средне-многолетний	,12	,43	,53	,5	,7	0,5	,1	,3	,2	,8	,42	,74	,44

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

В зимние месяцы устойчивого морозного периода не бывает, среднемесячная температура колеблется от 0,5<sup>0</sup>С в феврале, до – 0,9 в январе, однако в холодные годы абсолютный минимум может доходить до

– 29<sup>0</sup>С. Среднемесячная температура в июле составляет 23,1<sup>0</sup>С, абсолютный максимум температуры может достигать 43<sup>0</sup>С. В теплый период года (апрель-октябрь) среднемесячная температура воздуха составляет 17,4<sup>0</sup>С.

Снежный покров на данной территории характеризуется значительной неустойчивостью. Заморозки чередуются с оттепелями и дождями, уничтожающими снежный покров. Появляется он обычно в конце декабря и окончательно сходит в начале марта. Мощность снежного покрова, как правило, незначительная.

**Орография**

В геоморфологическом отношении поселение относится к северо-западной части провинции Большого Кавказа, к области низкогорного и холмистого рельефа на растущих плиоцен-четвертичных структурах.

Территория поселения расположена на холмисто-грядовой равнине Таманского полуострова. Холмисто-грядовой рельеф представлен чередованием невысоких антиклинальных возвышенностей, отвечающих зонам молодых поднятий и межгрядовых депрессий более широких, чем гряды и отвечающих синклинальным зонам. Становление общих морфологических особенностей холмистых гряд определено взаимодействием тектонических и экзогенных процессов. В качестве основного агента экзогенного рельефообразования выступают склоновые процессы: плоскостная денудация, концентрированная линейная эрозия, приводящая к формированию эрозионно-денудационных котловин, а также мелкоовражная эрозия, активно протекающая в современных условиях на некоторых участках возвышенностей. Гряды осложнены грязевулканическими формами рельефа, придающим их морфологическому облику своеобразный характер (влк.Поливадина, влк.Бугазский, влк.Пекло Черноморское).

Синклинальные межгрядовые депрессии разделяют антиклинальные возвышенности и имеют широтное или близкое к нему простирание, протягиваясь параллельно холмистым грядам. Большинство депрессий частично заняты акваториями лиманов, озер. Наиболее характерной особенностью поперечных профилей синклинальных ложбин является их пологовогнутый характер. Склоны их имеют крайне незначительную крутизну (от 0,5° до 2-3°), а в приосевой зоне еще более выполаживаются и переходят в субгоризонтальную поверхность, в пределах которой иногда формируются весьма пологие

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
			17-019-ПМ-ПЗ							
			10							
Изм.	Колу	Лист	№док	Подп.	Дата					



эрозионные лощины, осуществляющие незначительный транзит материала в сторону прилегающих лиманов. Преобладающий генетический тип склонов синклинальных ложбин – это склоны делювиальной аккумуляции. Эрозионное их расчленение крайне незначительно.

Прибрежно-аккумулятивные формы на территории поселения представлены Бугазской пересыпью, отделяющую от моря одноименный лиман. Ширина Бугазской пересыпи, без учета приморской и прилиманной пляжевых зон и прилиманных периодически затопляемых низин уменьшается от 0,8км в юго-восточной части до 50-100м в северо-западной. Поверхность пересыпи в значительной степени переработана наложенными эоловыми процессами. Дюны и дюнные гряды высотой до 5-6м представляют собой одну из современных особенностей данного рельефа. При этом наиболее высокие и активные формы эоловой аккумуляции повсеместно приурочены к участкам, непосредственно примыкающим к пляжевой зоне Черного моря, являющимся основным источником песчаного материала для формирования дюн. С удалением от береговой линии моря высота эоловых форм постепенно уменьшается до 2-3м. На притыловых участках пересыпи преобладающее развитие имеют дюны, закрепленные или полужакрепленные кустарниковой и травянистой растительностью. Ширина пляжевой зоны на Бугазской пересыпи изменяется от 10-15 до 100-120м. Для пляжа характерен полный профиль, отличающиеся двусклонной, выпуклой формой. Высота пляжевых гребней достигает 1-1,4м.

Прилиманские низины, окаймляющие акватории лиманов и оз.Соленого представляют собой ровные, почти горизонтальные или слабонаклонные (до 0,005) к центрам лиманов поверхности на высоте до 0,3-0,4м над уровнем лиманов, сложенные преимущественно илами или илистыми песками. Эти поверхности периодически, полностью или частично затапливаются в осенне-зимний период, когда лиманы характеризуются положительным гидрологическим балансом, а также при наиболее сильных нагонных явлениях.

Вдоль береговой линии моря на всем протяжении участка протягивается комплекс береговых форм: пляж и клиф. Клиф абразионно-оползневой, местами абразионно-обвальный. Пляж прислоненный, протягивается повсеместно, сложен современными песчано-ракушечными отложениями с галькой и гравием коренных пород.

**Тектонические условия и сейсмичность**

В тектоническом отношении территория сельского поселения относится к Керченско-Таманской складчатой области, представляющей собой поперечный переклиналиный прогиб.

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

Изм.	Колу	Лист	№док	Подп.	Дата	

Формирование Керченско-Таманского поперечного или переклиналичного прогиба связывается с опусканием западного переклиналичного окончания мегантиклинория Большого Кавказа, восточной границей является Джигинская флексура.

Структурный облик Таманского полуострова определяют четко выраженные в рельефе структуры второго порядка, представляющие собой последовательное чередование узких валообразных антиклиналей и широких пологих синклиналей. Эти валообразные антиклинальные зоны субширотного простирания часто осложнены наложенными диапировыми и криптодиапировыми проявлениями с многочисленными конусами и излияниями грязевых вулканов.

Между вышеописанными антиклиналями протягиваются синклинали в виде плоских остаточных долин. В них отложения неогена глубоко погружены, а днища с поверхности выстланы рыхлыми осадками антропогена, или заняты обширными мелководными лиманами и заболоченными участками

Складчатость района относится к типу «промежуточной» складчатости. Наиболее характерными её особенностями являются значительные превышения ширины депрессий над шириной антиклиналей, а также в той или иной мере выраженная гребневидная форма последних. Шарниры складок полого погружаются к востоку от Керченского прогиба.

Тектонические нарушения имеют, в основном, общекавказскую направленность. Поперечные зоны часто выражены в виде флексур.

Ниже приводится краткая характеристика основных складчатых структур в пределах площади поселения.

Цокурская синклиналь расположена на севере поселения. Ширина прогиба до 6-8км. Восточная часть его занята акваторией лимана Цокур, к западу, структура расчленяется на две самостоятельные ветви. Северная соединяется с Таманской синклиналью, разделяя поднятия Центральное и г.Зеленской. Южная ветвь проходит между антиклиналями г.Зеленской и г.Круглой, постепенно замыкаясь, продолжается в акватории Черного моря. Цокурская депрессия выполнена надрудной толщей, залегающей под апшерон-четвертичными образованиями. Последние представлены, главным образом делювиальными осадками мощностью до 70 и более метров.

Антиклиналь г.Зеленской расположена в западной части поселения. Осевая линия структуры очерчивает в плане волнистую линию, изменения в направлении которой обусловлены кулисообразным расположением отдельных брахискладок, осложняющих общую валообразную форму поднятия. Структура ассиметрична – южные ее крылья обладают значительно большей крутизной,

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			17-019-ПМ-ПЗ						
			12						
Изм.	Колу	Лист	№док	Подп.	Дата				

достигающей в присводовой зоне 85°. Диапировые ядра брахискладок сложены перематыми глинами майкопской серии, окаймляющихся выходами чокракских и тарханских отложений.

Вдоль южного побережья Таманского полуострова протягивается почти сплошная зона поднятий, в пределах которой выделяется ряд самостоятельных антиклинальных структур.

Антиклиналь г. Круглой приурочена к западной части отмеченной зоны и протягивается от оз.Соленого на востоке до мыса Железный Рог. Южные крылья структуры частично абрадированны и находятся в пределах акватории Черного моря. Простираение антиклинали запад- юго-западное. Свод поднятия выполнен меотическими отложениями, а на крыльях обнажаются понтические и киммерийские породы. К западной части структуры приурочена крупная, эллипсовидная в плане брахиаскладка с диапировым ядром майкопских глин, обрамленным отложениями тортонского и сарматского ярусов.

К востоку от оз.Соленого расположена небольшая Бугазская антиклиналь протяженностью не более 2-2,5км. Поднятие представляет собой вытянутую в юго-западном направлении овальной формы брахиантиклинальную складку криптодиапирового строения. Наиболее древние отложения, встреченные в присводовой части – чокракские и караганские. На крыльях обнажаются сарматские и меотические породы с углами падения 35-40°.

Антиклиналь г.Поливадиной расположена к северо-востоку от Бугазской структуры и отделена от нее поперечной депрессией, выполненной киммерийскими, куяльницкими и акчагыльскими отложениями. Антиклиналь представляет собой типичную диапировую брахискладку с ядром из майкопских глин. Крылья сложены миоценом, залегающим под углами 40-45°. К ядру поднятия приурочена долина крупной Поливадинской балки, впадающей в Бугазский лиман.

К югу от охарактеризованной зоны поднятий располагается Бугазско-Кизилташская синклиналь, представляющая собой широкую (до 8-9км) тектоническую ложбину запад-юго-западного простираения, полностью занятую акваторией Бугазского и Кизилташского лиманов. Депрессия выполнена киммерийскими, куяльницкими и апшерон-четвертичными отложениями. Последние в приосевой зоне депрессии достигают мощности 125м.

Территория по сейсмичности целиком относится к 8 бальному району согласно карте А и к 9 бальному району согласно карте В (Изменение № 5 СНиП-7-81, Госстрой России).

Карты предусматривают учет ответственности сооружений:

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			17-019-ПМ-ПЗ						
			13						
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата				

- Карта А – массовое строительство (вероятность возможного превышения бальности – 10%);
- Карта В – объекты повышенной ответственности (вероятность возможного превышения бальности – 5%).

***Литолого-геологические и гидрогеологические условия***

В геологическом строении принимают участие палеоген-неогеновые и четвертичные осадочные образования. Выходы первых имеют незначительное распространение и приурочены к присводовым участкам и бортам антиклинальных гряд. Четвертичные отложения преобладают на большей части территории.

***Палеоген-неогеновая система.***  
***(P<sub>3</sub>-N<sub>1</sub><sup>1</sup>) Олигоцен - нижний миоцен.***  
***(P<sub>3</sub>-N<sub>1</sub><sup>1</sup>mk) Майкопская серия.***

Отложения этого возраста слагают ядра антиклиналей. Породы представлены в основном темно-серыми и коричневато-бурыми слабо известковистыми пластичными глинами. Мощность отложений серии до 800м.

***(N) Неогеновая система.***

Отложения неогена слагают все антиклинальные возвышенности и представлены породами миоцена (N<sub>1</sub>) и плиоцена (N<sub>2</sub>).

***(Q) Четвертичные отложения.***

Четвертичные отложения имеют повсеместное распространение и чехлом различной мощности (от 30 до 130м) покрывают более древние осадки. Характеризуются большой пестротой фациально-литологического состава. В пределах территории поселения представлены континентальными и морскими образованиями плейстоценового и голоценового возраста.

***Плейстоцен (Q<sub>I-III</sub>).***

***Морские отложения:***

• Черноморский горизонт распространен в пределах Бугазской депрессии. Представлен илами и глинами с прослоями песков. Общая мощность отложений до 19м.

***Континентальные отложения:***

• Элювиально-делювиальные отложения покрывают основания и склоны возвышенных гряд и межгрядовых депрессий. Представлены толщей суглинков с прослоями и линзами песков, супесей, глин. Мощность изменяется от 2-3м до 10-18м, реже 25м.

• Сопочные отложения являются продуктом деятельности грязевых вулканов и распространены на ограниченных площадях в непосредственной

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							17-019-ПМ-ПЗ		Лист
											14
			Изм.	Колу	Лист	№док	Подп.	Дата			

близости к сопкам. При этом они образуют штокообразные тела большой мощности. Представлены глинами с линзами песка и включениями обломков песчаников, аргиллитов и мергелей.

Голоцен (Q<sub>IV</sub>).

*Морские отложения:*

- Древнечерноморские слои распространены в пределах Бугазской депрессии. Представлены илами и иловатыми глинами. Мощность отложений до 16-19м.
- Современные морские отложения представлены кварцево-детритусовыми песками с различной примесью раковинного материала. Мощность отложений не превышает 2-2,5м.
- Современные лиманные отложения развиты повсеместно по берегам лиманов. Представлены кварцево-детритусовыми песками часто со значительным содержанием илистого и раковинного материала. Мощность их обычно не превышает 1-1,5м.

*Континентальные отложения:*

- Элювиально-делювиальные отложения представлены современной почвой и элювием коренных пород, который покрывает гряды антиклинальных складок. Представлены глинистой и песчаной массой с обломками мергелей, сидеритов. В основании склонов отложения постепенно переходят в суглинки с обломками твердых пород. Мощность изменяется от 1-1,5м до 2-3м.
- Эоловые отложения распространены на Бугазской пересыпи. Представлены кварцево-детритусовыми песками с примесью битой ракушки. Максимальной мощностью (до 5-6м) характеризуются осадки, слагающие припляжевую зону. С удалением от моря мощность отложений постепенно снижается.

Гидрогеологические условия и формирование подземных вод на территории поселения зависят от геологического, тектонического и геоморфологического строения, литологического состава пород, физико-географических особенностей, наличия местных областей питания и разгрузки. В целом территория отличается сложной гидрохимической и гидродинамической обстановкой. По условиям залегания и гидравлическим свойствам подземные воды подразделяются на грунтовые и напорные.

По условиям формирования, циркуляции и режима подземных вод, а также наличия гидравлической связи между некоторыми горизонтами, на данной территории можно выделить следующие водоносные горизонты и комплексы:

1. Водоносный комплекс четвертичных отложений.
2. Водоносный комплекс верхнеплиоценовых отложений;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			17-019-ПМ-ПЗ						
			15						
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата				



- водоносные горизонты в отложениях красно-бурых глин;
  - водоносные горизонты в чаудинских слоях.
3. Водоносный комплекс куюльницких отложений.
4. Водоносный комплекс верхнекиммерийских отложений.

**Гидрогеологические условия**

Гидрологические условия территории являются одними из важнейших условий формирования и развития ЭГП, т.к. наиболее опасные и активные проявления тесно связаны с водными артериями. Поверхностная гидросфера сельского поселения состоит из следующих наиболее важных элементов: Черное море, озеро Соленое и лиманы Цокур, Бугазский, Горький.

Практически на всем протяжении береговая линия Черного моря в районе исследований представлена крутым абразионным уступом и узкой полосой песчано-ракушечного пляжа.

Основными факторами, влияющими на береговые ЭГП, являются уровенный режим и волнение Черного моря. Максимальное количество штормов приходится на холодное время года. Частота волнений силой от 5 баллов и выше возрастает в зимнее время почти в 2 раза по сравнению со среднегодовой. Энергетическое воздействие этих штормов на береговую линию составляет более 60% полного энергетического воздействия волнений за год. По соотношению своих основных параметров (высота, длина волн) волнения приближаются к океаническому типу.

Явления приливного характера в Черном море практически не наблюдаются. Характерны годовые колебания уровня моря, обусловленные изменением составляющих гидрологического баланса: стока рек, испарения, осадков. В мае - июне, во время весенних паводков рек, уровень моря повышается, затем, в течение лета постепенно понижается. Амплитуда таких колебаний не превышает 20см. Анализ длительных колебаний уровня моря показывает, что с начала века среднегодовой уровень моря неравномерно поднимается со средней скоростью 1,5мм/год.

Режим солености прибрежной части моря стабилен, отмечающиеся колебания солености, вызываемые поверхностным стоком рек и волнениями, незначительны. Многолетние колебания средней солености моря в прибрежной зоне в пределах 16-18‰. С глубины 150м соленость увеличивается до 23‰.

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

Изм.	Колу	Лист	№док	Подп.	Дата	

Температура воды зимой на поверхности в открытом море 6-7<sup>0</sup>С. Средняя температура воды в самый теплый месяц +24<sup>0</sup>С. Отклонение среднегодовых температур от среднего многолетнего значения (15,70С) не велика - до 30С.

На глубинах 50-70 м температура постоянна и равна 6-7<sup>0</sup>С. Вертикальная циркуляция вод слабая. В результате чего кислородом богаты только верхние 50м, с глубины 200м количество его ничтожно и развито сероводородное заражение.

При всей сложности режима течений в береговой зоне, можно выделить основное течение северо-западного направления со средней скоростью 0,1-0,15м/с. С глубины 15м скорость течений постепенно уменьшается.

Значительно реже течение имеет обратное направление. В этом случае оно неустойчиво и после прекращения вызывающих его ветров быстро сменяется обычным. У мыса Железный Рог наблюдаются круговороты течений, направление которых чаще всего по часовой стрелке со скоростью 0,05-0,2м/с.

В очень холодные зимы возможно замерзание береговой части моря. В суровые зимы наблюдается дрейф плавучих льдов, выносимых из Азовского моря.

Расположенные на юго-востоке поселения лиманы Бугазско-Кизилташский и Цокур представляют собой единую акваторию, наиболее обособленной частью, которой является лиман Цокур. От Черного моря лиманы отделены Бугазской косой, ширина которой составляет 0,2-0,3км. По данным опроса местных жителей в довоенные и военные годы эти лиманы были полностью сухими с небольшими озерами в центре. В настоящее время на Бугазской косе имеется водо- и рыбопропускник (канал), функционирующий в летнее время. Уровень воды в лиманах в летнее время находится на 0,1-0,2м ниже уровня моря, а в зимнее – на эту же величину превышает его.

Дополнительным источником питания лиманов являются, помимо вод моря, атмосферные осадки, поверхностный сток ливневых дождей и вод от интенсивного таяния снега.

На крайнем северо-западе Бугазской косы находится оз. Соленое, имеющее максимальную глубину 20-30см. За счет испарения к концу лета озеро полностью пересыхает и покрывается тонкой коркой солей. В осенне-зимний период происходит наполнение озера, как за счет атмосферных осадков, так и за счет вод Черного моря, перехлестывающих пересыпь во время штормов.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	17-019-ПМ-ПЗ			17

## 2. Краткая археологическая справка

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.

При подготовке раздела «Схемы границ территории объектов культурного наследия» (графический материал, ПП-4) были использованы следующие материалы:

- карта существующих и планируемых зон с особыми условиями использования территории, объектов культурного наследия, разработанная ООО «Градпроект» в 2015 году Генерального плана Новотаманского сельского поселения Темрюкского района;
- заключение управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края № 78-9678/17-01-19 от 27.10.17.

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

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

Планируемая территория расположена в западной части пос. Веселовка Новотаманского сельского поселения.

Территория проектируемого земельного участка граничит:

- с северо-востока — с земельным участком с кадастровым номером 23:30:0000000:327, предназначенного для строительства и эксплуатации автодороги «пос. Артющенко - озеро Соленое»;
- с северо-запада, юга и юго-востока — с земельным участком с кадастровым номером 23:30:0000000:2722.

Участок строительства расположен в непосредственной близости и в увязке с существующей дорогой местного значения, в районе проектируемой улично-дорожной сети.

Для подъезда к земельным участкам проектируемой территории проектом предусматривается устройство проездов с твердым покрытием.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	17-019-ПМ-ПЗ			18

Схема расположения элементов планировочной структуры в системе Новотаманского сельского поселения отображена в графическом материале настоящего проекта в томе 1.4 (чертеж - ПП-2).

3.2. Анализ существующего использования территории

Проект планировки территории разработан на земельные участки, расположенные в кадастровом квартале 23:30:0701012.

Площадь планируемой территории: 7,7 га.

Категория земель – земли населенных пунктов.

В настоящее время проектируемая территория представляет собой свободный от застройки земельный участок.

Рельеф участка ровный с плавным уклоном с юга на север. Абсолютные отметки колеблются в пределах 16,19 – 29,46 м.

В соответствии с генеральным планом Новотаманского сельского поселения, утвержденным решением XV сессии Совета Новотаманского сельского поселения III созыва от 18.06.2015 года № 68, планируемая территория расположена на территории проектируемой жилой застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Новотаманского сельского поселения (с изменениями, утвержденными решением XXXIX сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 24.11.2017 года № 377 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Новотаманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края»), рассматриваемый земельный участок расположен в зоне ПЖЗ – проектируемой жилой застройки.

Зона ПЖЗ предусмотрена генеральным планом Новотаманского сельского поселения для строительства жилья и комплексного освоения территории, свободной от застройки в границах населенного пункта.

3.3. Планировочные ограничения

Рассматриваемая в проекте планировки территория находится в границах II зоны санитарной охраны курортов местного значения, в границах III зоны санитарной охраны города-курорта Анапа, а также в границах зон охраны объекта археологического наследия (согласно заключению управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края № 78-9678/17-01-19 от 27.10.17).

Взам. инв. №								
Подпись и дата								
Инв. № подл.								
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	17-019-ПМ-ПЗ		Лист
								19

Все виды земельных и строительных работ на рассматриваемом участке производить только под надзором специалиста-археолога. В случае обнаружения в ходе надзора специалистом каких-либо предметов археологии, необходимо остановить все работы на участке 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 9 баллов, а также неблагоприятные климатические и гидрологические процессы: ураганы, шквальные ветры, грозы, шквальные ливни, гололед, туман. Все эти факторы учитываются на следующей стадии проектирования.

Территория проектируемого участка требует инженерной подготовки до начала строительства.

Схема границ территорий объектов культурного наследия (ПП-4) и схема границ зон с особыми условиями использования территории, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории (ПП-5) приводится в томе 1.4 проекта планировки.

Сведения об установленных красных линиях в пределах рассматриваемого участка отсутствуют.

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.

4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Мероприятия по охране окружающей природной среды намечены на основании генерального плана развития Новотаманского сельского поселения. Выполнен проект вертикальной планировки проектируемой территории с целью создания оптимальных уклонов для обеспечения поверхностных стоков вод. Ливневая канализация, предусмотренная проектом, обеспечит организованный отвод ливневых вод, что защитит почву от водной эрозии. 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

Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.		17-019-ПМ-ПЗ						Лист
					20							
	Изм.		Кол.у		Лист							№док



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.

*Общие экологические требования к градостроительному развитию территории жилой застройки в пос. Веселовка.*

Эколого-градостроительные требования к застройке жилого квартала определены в настоящем проекте и являются обязательными при выполнении любых проектных работ в пределах границ рассматриваемого района.

Проектируемая территория в пос. Веселовка является составной частью проекта территориального развития городской среды и отвечает принципу приоритета развития жилой застройки по сравнению с другими формами хозяйственной деятельности.

Проектом планировки предусматриваются решения, направленные на охрану окружающей среды:

- организация буферных зеленых зон между улицами и жилой застройкой;
- организация ветрозащиты жилой застройки за счет зеленых насаждений;
- 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.

Экологическое зонирование направлено на поддержание естественного функционирования климата, снижение уровня загрязнения атмосферы в жилых

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Колу	Лист	№док	Подп.	Дата	17-019-ПМ-ПЗ			21

районах - прежде всего от транспорта путём ограничения транспортных потоков, улучшение качества жизни и оптимизацию использования ресурсов климата.

*Предварительный прогноз неблагоприятных изменений природной и техногенной среды при строительстве и эксплуатации объекта.*

Основными видами возможного негативного воздействия на природную среду при строительстве и эксплуатации жилого квартала в пос. Веселовка являются:

- изменение рельефа местности при выполнении строительных и планировочных работ;
- нарушение почвенно-растительного покрова (ПРП) на площадке строительства при расчистке и планировке;
- частичное изменение свойств и структуры грунтов на участке строительства;
- возможное загрязнение территорий, прилегающих к строительной площадке бытовыми и строительными отходами.
- использование воды для производственно-технических нужд и нужд пожаротушения;
- забор воды для хозяйственно-питьевых и гигиенических нужд;
- загрязнение воздуха при работе транспорта, строительного-монтажной техники, индивидуального котельного оборудования;
- загрязнение воздуха при производстве земляных работ;
- возможно, локальное загрязнение горюче-смазочными материалами и другими загрязняющими веществами почвенно-растительного покрова.

При реализации данного объекта будет привлекаться значительное количество строительной техники и автомобильного транспорта для осуществления строительных работ, что приведет к увеличению содержания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе как на территории самого объекта, так и на прилегающей территории.

Однако, поскольку выбросы носят кратковременный характер, работы по строительству объекта не будут отрицательно влиять на сложившуюся в настоящее время в рассматриваемом районе обстановку по состоянию загрязнения атмосферного воздуха.

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

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

Изм.	Колу	Лист	№док	Подп.	Дата	

расположения проектируемого объекта. Возможное негативное воздействие в период строительства можно оценить как кратковременное.

Для почвенного покрова основное значение будут иметь механические нарушения под влиянием транспортных средств. Механические нарушения будут носить в основном площадной характер. Частичное разрушение, уплотнение, и изменение физических свойств почв может быть вдоль временных проездов транспорта.

Воздействие на животный мир будет минимальным.

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
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	17-019-ПМ-ПЗ			23

Муниципальное унитарное предприятие  
Муниципального образования Темрюкский район  
"Архитектура и градостроительство"

*Проектная группа*

Заказчики: **ООО "УК "Кастом Кэпитал"**  
**ООО "БриГ-Девелопмент"**

Проект планировки территории и проект межевания территории на земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0701012:37, 23:30:0701012:38, расположенные по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Новотаманское сельское поселение в границах АФ «Черноморец», участок № 18, для образования жилых кварталов для индивидуального жилищного строительства

**Том 2.4**

Материалы по обоснованию проекта  
межевания территории.

Графические материалы

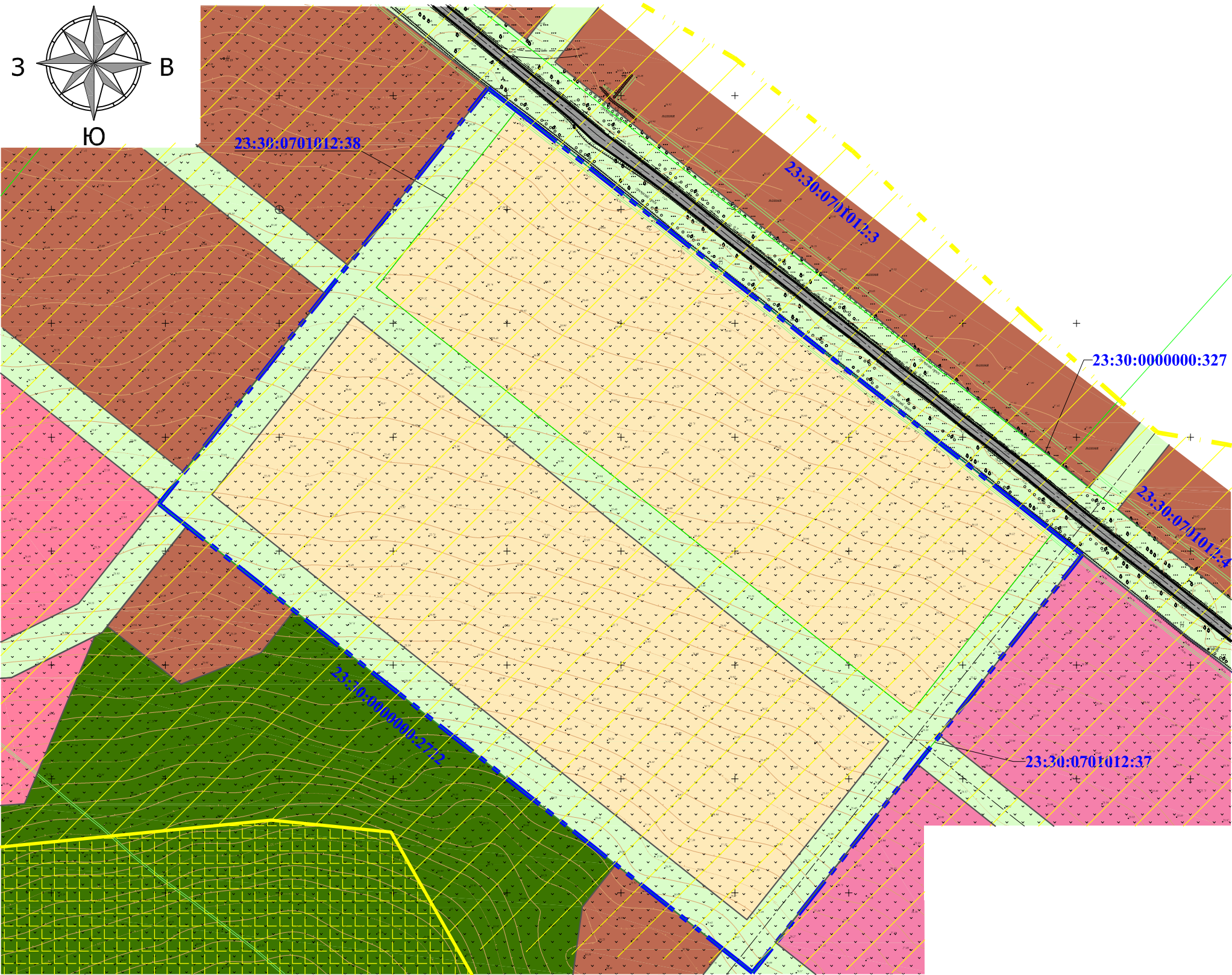
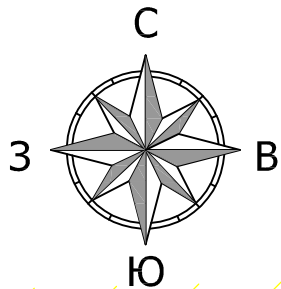
**Шифр объекта :17-019**

*СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1449.01-2012-2352047974-П-133 о допуске к видам работ  
по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние  
на безопасность объектов капитального строительства*

Директор  
МУП МО ТР "АиГ"

А.А. Мартынюк

г. Темрюк  
2018 г.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница участка проекта планировки (7,7 га)
	Существующая автомобильная дорога местного значения
	Граница земельных участков, поставленных на кадастровый учет
	Кадастровый номер существующего квартала
	Кадастровый номер существующего земельного участка
	Проектируемая территория жилой застройки
	Проектируемая зона курортных учреждений
	Территория зеленых насаждений общего пользования, в том числе размещения спортивных объектов
	Проектируемая территория общественно-делового назначения, в том числе размещения объектов социального обслуживания
	Территория, на которую градостроительные регламенты не устанавливаются
	Кабель связи существующий
	Охранная зона памятника историко-культурного наследия
	Территория поселения историко-культурного наследия

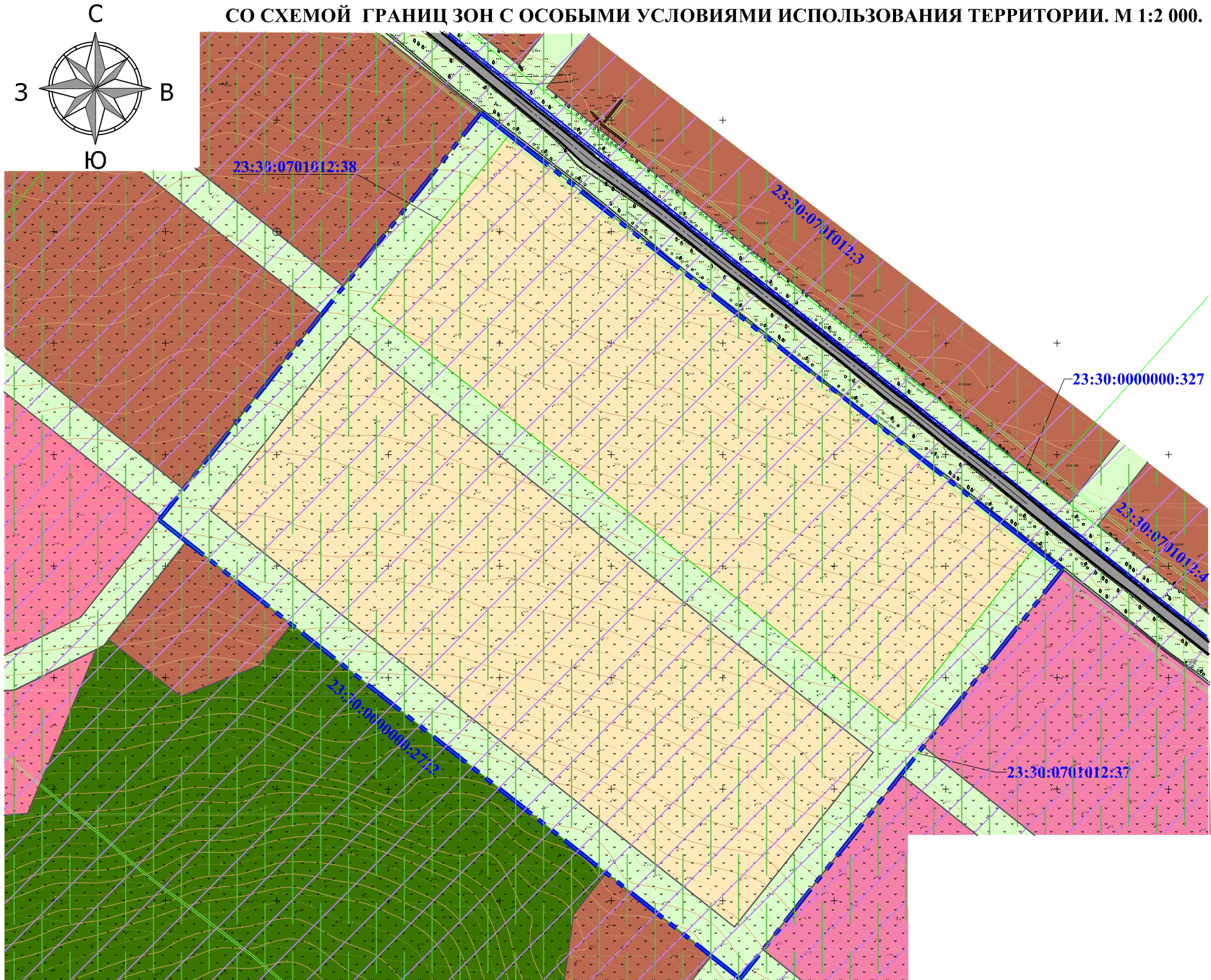
ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Рассматриваемая в проекте планировки территория находится в границах зон охраны объекта археологического наследия, согласно заключению управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края № 78-9678/17-01-19 от 27.10.17.
2. Все виды земельных и строительных работ на рассматриваемом участке производить только под надзором специалиста-археолога. В случае обнаружения в ходе надзора специалистом каких-либо предметов археологии, необходимо остановить все работы на участке и в течение трех дней со дня обнаружения направить в управление государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края письменное уведомление.

						17 - 019			
						Проект планировки территории и проект межевания территории на земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0701012:37, 23:30:0701012:38, расположенные по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Новотаманское сельское поселение в границах АФ «Черноморец», участок № 18, для образования жилых кварталов для индивидуального жилищного строительства.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Лучшева			06.18		ПМ-2	1	1
Разработал		Курочкина			06.18	Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:2 000	МУП МО ТР "Архитектура и Градостроительство"		



СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, СОВМЕЩЕННАЯ  
СО СХЕМОЙ ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. М 1:2 000.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница участка проекта планировки (7,7 га)
	Существующая автомобильная дорога местного значения
	Граница земельных участков, поставленных на кадастровый учет
	Кадастровый номер существующего квартала
	Кадастровый номер существующего земельного участка
	Проектируемая территория жилой застройки
	Проектируемая зона курортных учреждений
	Территория зеленых насаждений общего пользования, в том числе размещения спортивных объектов
	Проектируемая территория общественно-делового назначения, в том числе размещения объектов социального обслуживания
	Кабель связи существующий
	Охранная зона существующего кабеля связи (0,6 м от оси в обе стороны)
	Граница III зоны санитарной охраны города - курорта Анапа
	Граница II зоны санитарной охраны курорта

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Рассматриваемая в проекте планировки территория находится в границах зон охраны объекта археологического наследия, согласно заключению управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края № 78-9678/17-01-19 от 27.10.17.
2. Все виды земельных и строительных работ на рассматриваемом участке производить только под надзором специалиста-археолога. В случае обнаружения в ходе надзора специалистом каких-либо предметов археологии, необходимо остановить все работы на участке и в течение трех дней со дня обнаружения направить в управление государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края письменное уведомление.

						17 - 019			
						Проект планировки территории и проект межевания территории на земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0701012:37, 23:30:0701012:38, расположенные по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Новотаманское сельское поселение в границах АФ «Черноморск», участок № 18, для образования жилых кварталов для индивидуального жилищного строительства.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Лучшева			06.18		ПМ-3	1	1
Разработал		Куручкина			06.18				
						Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2 000	МУП МО ТР "Архитектура и Градостроительство"		