

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

Проектная группа

Заказчики: Оболонская Н.А.

Петухова А.В.

**Проект планировки и проект межевания территории для земельного участка
с кадастровым номером 23:30:0302003:260, расположенного по адресу:
Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Пересыпь, ул. Пограничная**

Том 4

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию
проекта межевания территории

Шифр объекта: 18-117

*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 «А и Г»

А.А. Мартынюк

г. Темрюк

2018 г.

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

Проектная группа

Заказчики: Оболонская Н.А.
Петухова А.В.

**Проект планировки и проект межевания территории для земельного участка
с кадастровым номером 23:30:0302003:260, расположенного по адресу:
Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Пересыпь, ул. Пограничная**

Том 4.1

Материалы по обоснованию
проекта межевания территории

Пояснительная записка

г. Темрюк

2018 г.

Инва. № подл.								<div>18-117-СП</div>			
Инва. № подл.								<div>Состав проекта</div>	Стадия	Лист	Листов
									ПМ	1	1
									<div>МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»</div>		
Инва. № подл.								<div>Состав проекта</div>			
Инва. № подл.								<div>Состав проекта</div>			
Инва. № подл.								<div>Состав проекта</div>			

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Проект планировки и проект межевания территории для земельного участка с кадастровым номером 23:30:0302003:260, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Пересыпь, ул. Пограничная			
1	18-117- ПП	Проект планировки территории Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате JPEG
2	18-117- ПП	Проект планировки территории Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате JPEG
3	18-117- ПМ	Проект межевания территории Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG
4	18-117- ПМ	Проект межевания территории Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG

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

Но- мер тома		Обозначение			Наименование			Примечание		
Утверждаемая часть проекта межевания										
3.1		18-117- ПМ-ПЗ			Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории Пояснительная записка			Бумажный носитель, электронная версия в программах Word и Excel		
3.2		18-117-ПМ			Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории Графические материалы			Бумажный носитель, электронная версия в программе AutoCAD и в формате JPEG		
Материалы по обоснованию проекта межевания										
4.1		18-117-ПМ-ПЗ			Материалы по обоснованию проекта межевания территории Пояснительная записка			Бумажный носитель, электронная версия в программах Word и Excel		
4.2		18-117- ПМ			Материалы по обоснованию проекта межевания территории Графические материалы.			Бумажный носитель, электронная версия в программе AutoCAD и в формате JPEG		
						18-117-СП				
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			
								Состав проекта межевания		
ГАП		Лучшева			06.18					
Разраб.		Курочкина			06.18					
								Стадия	Лист	Листов
								ПМ	2	1
								МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»		

Обозначение	Наименование	стр
18-117-СП	Состав проекта	1
18-117-СП	Состав проекта межевания	2
18-117-С	Содержание тома 4.1	3
18-117-ПМ - ПЗ	Пояснительная записка Материалы по обоснованию проекта межевания	
	Введение	4
	1 Климатические условия	6
	2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	6
	2.1 Размещение проектируемой территории в структуре населенного пункта	6
	2.2 Анализ существующего использования территории	7
	2.3 Планировочные ограничения	7
	3 Перечень мероприятий по охране окружающей среды	8
	Материалы по обоснованию проекта межевания	
	- письмо управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края	
18-117	Графические материалы Материалы по обоснованию проекта межевания	
ПМ-2	Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:500	Лист 1
ПМ-3	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500	Лист 1

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

						18-117-ПМ-С					
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата						
ГАП		Лучшева			06.18						
Разраб.		Курочкина			06.18						
						Содержание тома 4.1			Стадия	Лист	Листов
									ПМ	3	1
						МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»					

Введение

Проект планировки и проект межевания территории для земельного участка с кадастровым номером 23:30:0302003:260, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Пересыпь, ул. Пограничная, разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в генеральном плане Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района, утвержденный решением XXIII сессии Совета Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 20.04.2011 года № 110 (в редакции решения XLVIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 21.06.2018г. №474) и является его уточнением и развитием планировочной организации территориального компонента поселка – территории общественно-делового назначения.

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

Проект планировки территории разработан в соответствии со статьями 41 - 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации и состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки решает вопросы определения границ зон планируемого размещения объектов, характеристик планируемого развития территории, в том числе параметрах застройки, характеристик развития систем транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Разработка проекта планировки вызвана необходимостью определения условий застройки рассматриваемой территории, установления необходимых регламентов и сервитутов при конкретном использовании земельного участка.

Проект планировки выполнен в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;

Взам. инв. №									
Подпись и дата									
Инв. № подл.	Изм.	Колу	Лист	№док	Подп.	Дата	18-117-ПМ-ПЗ		
	ГАП		Лучшева			06.18			
	Разраб.		Курочкина			06.18	Пояснительная записка	Стадия	Лист
								ПМ	4
								Листов	9
							МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»		

- Градостроительного кодекса Краснодарского края;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», 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 Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденных решением сессии XXXVIII Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 20.10.2017 № 349 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края»;

- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

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

- схема территориального планирования муниципального образования Темрюкский район;

- Генеральный план Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района, утвержденный решением XXIII сессии Совета Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 20.04.2011 года № 110 (в редакции решения XLVIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 21.06.2018г. №474);

- Правила землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края (в редакции решения LIV сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 20.11.2018г. № 544).

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

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Колу	Лист	№док	Подп.	Дата	18-117-ПМ-ПЗ	Лист
							5

Территория проектируемого земельного участка граничит с запада школой, с южной стороны ул. Бондаревой, с восточной стороны расположена грунтовая дорога, она же ул. Пограничная, с севера – ул. Комсомольская.

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

2.2. Анализ существующего использования территории

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 23:30:0302003 по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос.Пересыпь, ул. Пограничная и представляет собой планировочный массив, состоящий из:

- земельного участка площадью 1038,0 кв.м с кадастровым номером 23:30:0302003:260, вид разрешенного использования - рынки;
- земель неразграниченной государственной собственности.

Категория земель – земли населенных пунктов.

В настоящее время проектируемая территория представляет собой свободные от капитальной застройки земли.

Рельеф участка относительно ровный с перепадами высот до 1,79 м. Абсолютные отметки колеблются в пределах 10,14 – 11,93 м.

2.3. Планировочные ограничения

Рассматриваемая в проекте планировки территория находится в границе санитарно-защитной зоны от автодороги, в границе водоохраной зоны, в границе сейсмоопасных зон, 9 баллов сейсмической шкалы.

По данным единого государственного реестра памятников, перечня выявленных объектов культурного наследия Краснодарского края, материалам архива управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края, объекты археологического наследия – не значатся.

К ограничениям природного характера относятся фоновая сейсмичность площадки строительства 9 баллов. Схема границ территорий объектов культурного наследия (ПП-2) и схема местоположения существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории (ПП-3) приводится в графической части тома 4.2 проекта межевания.

Территория проектируемого участка требует инженерной подготовки до начала строительства.

В целом проектируемая территория в санитарно-гигиеническом отношении пригодна для дальнейшего развития при условии выполнения комплекса мероприятий по инженерной подготовке территории, соблюдения

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			18-117-ПМ-ПЗ						
			7						
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата				

регламентов по использованию территорий, определенных действующим законодательством.

Сведения об установленных красных линиях в пределах рассматриваемого участка отсутствуют.

3. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Мероприятия по охране окружающей природной среды намечены на основании генерального плана развития поселка. Выполнен проект вертикальной планировки проектируемой территории с целью создания оптимальных уклонов для обеспечения поверхностных стоков вод. Вся свободная от застройки территория благоустраивается и озеленяется.

В соответствии со статьей 36 Закона РФ «Об охране окружающей среды» при проектировании зданий, строений, сооружений и иных объектов должны учитываться нормативы допустимой антропогенной нагрузки на окружающую среду, предусматриваться мероприятия по предупреждению и устранению загрязнения окружающей среды, а также способы размещения отходов производства и потребления, применяться ресурсосберегающие, малоотходные, безотходные и иные наилучшие существующие технологии, способствующие охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов.

При разработке проектной документации в обязательном порядке должна выполняться оценка экологической ситуации в районе проектируемого объекта с учетом вкладов от источников выбросов и сбросов загрязняющих веществ, возникающих при строительстве и последующей эксплуатации объекта, в приземный слой атмосферы; решение проблем обезвреживания, захоронения и утилизации отходов; вопросы охраны и рационального использования земельных ресурсов; охраны поверхностных и подземных вод от истощения и загрязнения. Данное требование справедливо к проектированию объектов всех рассматриваемых зон.

Проектом планировки предусматриваются решения, направленные на охрану окружающей среды:

- организация поверхностного стока и улучшение санитарного состояния территории, в т.ч.: вертикальная планировка, организация водостоков.
- 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.

Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.		Изм.	Колу	Лист	№док	Подп.	Дата	18-117-ПМ-ПЗ	Лист
					8								

В период эксплуатации проектируемого объекта в штатном режиме негативного воздействия на компоненты окружающей природной среды оказываться не будет.

Таким образом, строительство рассматриваемого объекта не окажет существенного влияния на геологическую среду и подземные воды в районе расположения проектируемого объекта. Возможное негативное воздействие в период строительства можно оценить как кратковременное.

Согласно проектным решениям земляные работы планируются в контурах земельного отвода строительства; прилегающие территории при этом не будут затрагиваться. Соответственно, воздействия на почвенный покров, прилегающему к данному объекту не ожидается.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	18-117-ПМ-ПЗ			9

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

Проектная группа

Заказчики: Оболонская Н.А.
Петухова А.В.

**Проект планировки и проект межевания территории для земельного участка
с кадастровым номером 23:30:0302003:260, расположенного по адресу:
Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Пересыпь, ул. Пограничная**

Том 4.2

Материалы по обоснованию
проекта межевания территории

Графические материалы



г. Темрюк

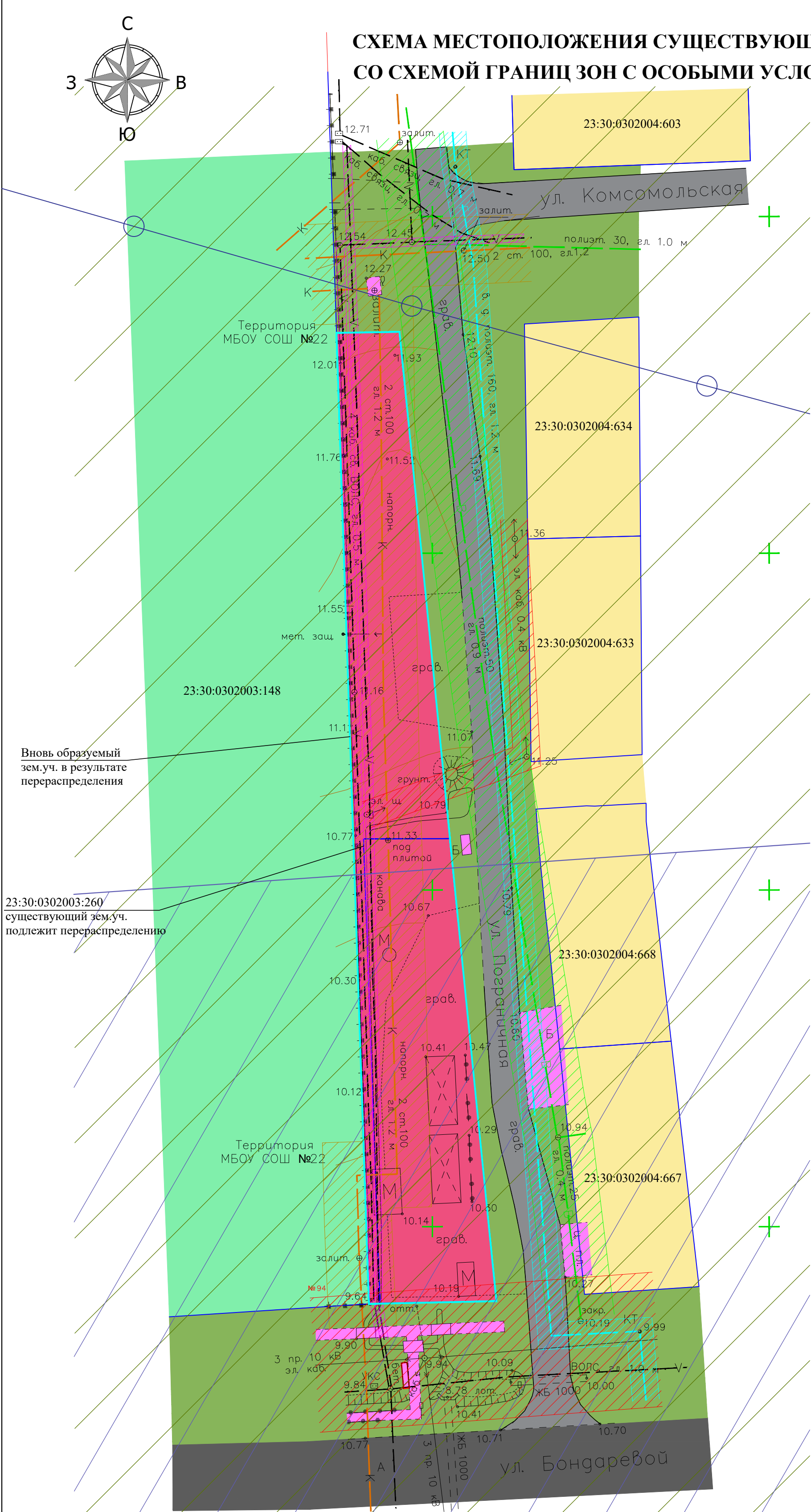
2018 г.



ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Схема границ территории объектов культурного наследия разработана в соответствии с картой современного состояния и зон с особыми условиями использования территории Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района.
2. По данным единого государственного реестра памятников, перечня выявленных объектов культурного наследия Краснодарского края, материалам архива управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края, объекты археологического наследия – не значатся.

						18 - 117			
						Проект планировки и проект межевания территории для земельного участка с кадастровым номером 23:30:0302003:260, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Пересыпь, ул. Пограничная			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Модок.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
ГАП	Лучшева				06.18	Проект межевания территории	ПМ-2	1	1
Разработал	Куручкина				06.18				
						Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:500	МУП МО ТР "Архитектура и Градостроительство"		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Проектируемый земельный участок (2038,0 м²)
	Граница земельных участков, поставленных на кадастровый учет
	Кадастровый номер существующего земельного участка
	Автомобильная дорога регионального значения (существующая)
	Основные улицы и дороги
	Существующая территория жилой застройки
	Территория существующих детских садов и школ
	Озеленение общего пользования
	Территория общественно-делового назначения
	Существующий газопровод
	Охранная зона существующего газопровода (2,0 м от оси в обе стороны)
	Существующий водопровод
	Охранная зона существующего водопровода (5,0 м от оси в обе стороны)
	Существующая канализация
	Охранная зона существующей канализации (5,0 м от оси в обе стороны)
	Линия электропередач (ЛЭП 10 кВ) существующая
	Линия электропередач (ЛЭП 0,4 кВ) существующая
	Охранная зона существующей линии электропередач (10,0 м от крайних проводов в обе стороны для ЛЭП 10кВ; 2,0 м для ЛЭП 0,4кВ)
	Кабель связи существующий
	Охранная зона существующего кабеля связи (0,6 м от оси в обе стороны)
	Граница сейсмоопасных зон, 9 баллов сейсмической шкалы
	Граница санитарно-защитной зоны от автодороги
	Граница водоохранной зоны

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории разработана в соответствии с картой современного состояния и зон с особыми условиями использования территории Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района.
2. Проектируемая территория находится в границе санитарно-защитной зоны от автодороги, в границе водоохраной зоны, в границе сейсмоопасных зон, 9 баллов сейсмической шкалы.
3. Схема разработана на топографической основе, предоставленной Заказчиком.

						18 - 117			
						Проект планировки и проект межевания территории для земельного участка с кадастровым номером 23:30:0302003:260, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Пересыпь, ул. Пограничная			
Изм. Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			Стадия	Лист	Листов
ГАП	Лучшева			06.18		Проект межевания территории	ПМ-3	1	1
Разработал	Курочкина			06.18					
						Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500			
						МУП МО ТР "Архитектура и Градостроительство"			