



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЮГТЕРМИНАЛПРОЕКТ»
(ООО «Югтерминалпроект»)

ОТЭКО/ЮТП-6/2-19-Т-ППТ

Заказчик:
АО «ОТЭКО»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ТАМАНСКОГО АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА,
КОТОРЫЙ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ РАЗМЕСТИТЬ НА
ТЕРРИТОРИИ ТАМАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 23:30:0601000:1860 и
23:30:0601000:2597**

**ТОМ I.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Том. 1.3

**Положения об очередности планируемого
развития территории**

Москва, 2019



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЮГТЕРМИНАЛПРОЕКТ»
(ООО «Югтерминалпроект»)

ОТЭКО/ЮТП-6/2-19-Т-ППТ

Заказчик:
АО «ОТЭКО»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ТАМАНСКОГО АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА,
КОТОРЫЙ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ РАЗМЕСТИТЬ НА
ТЕРРИТОРИИ ТАМАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 23:30:0601000:1860 и
23:30:0601000:2597**

**ТОМ I.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Том. 1.3

**Положения об очередности планируемого
развития территории**

Генеральный директор

Е.А. Бугаев

Москва, 2019

СОСТАВ ТОМА I

Проект планировки территории

Основная часть проекта планировки	
Том 1.1.	Графические материалы
Том 1.2.	Положение о характеристиках планируемого развития территории
Том 1.3.	Положения об очередности планируемого развития территории
Материалы по обоснованию проекта планировки	
Том 1.4.	Результаты инженерных изысканий
Том 1.5.	<p>Раздел 1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.</p> <p>Раздел 2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.</p> <p>Раздел 3. Обоснование очередности планируемого развития территории.</p> <p>Раздел 4. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.</p> <p>Раздел 5. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.</p> <p>Раздел 6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.</p>
Том 1.6.	Графические материалы (обоснование проекта планировки)

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа	Примечание
Том 1.1. Графические материалы				
1	Чертеж планировки территории	1:2 000	ПП-1	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD
Том 1.6. Графические материалы (обоснование проекта планировки)				
2	Карта планировочной структуры территорий Таманского сельского поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	б/м	ПП-2	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD
3	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории со схемой организации улично-дорожной сети	1:2 000	ПП-3	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD
4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории со схемой границ территорий объектов культурного наследия	1:2 000	ПП-4	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD
5	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	1:2 000	ПП-5	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD
6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:2 000	ПП-6	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD
7	Карта планировочной структуры Таманского агропромышленного комплекса	б/м	ПП-7	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD

Положения об очередности планируемого развития территории

1. Современное использование территории.

Общая площадь проектируемой территории составляет 128,85 га.

Земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0601000:1860 и 23:30:0601000:2597 принадлежат на праве собственности ООО «Агроинвест».

Между земельными участками проходит автомобильная дорога местного значения, связывающая станицу Тамань и МТФ.

Южная часть проектируемой территории относится к равнинному типу и носит общий выположенный характер. В данный момент эта часть задействована в сельскохозяйственном производстве.

В северной части территория граничит с автомобильной дорогой I-II категории и железной дорогой общего пользования федерального значения.

Удаленность территории от берега Черного моря составляет от 400 до 1400 м.

Территория свободна от застройки.

Ограничениями на проектируемой территории являются:

- водоохранная зона Черного моря;
- территории и границы охранных зон памятников историко-культурного наследия.

2. Изученность территории.

С целью получения полной информации о геологическом строении территории, физико-механических параметров грунтов, их прочности, химико-коррозионной активности, гидрогеологических параметров и возможности их изменений в процессе возведения и эксплуатации проектируемых объектов, обеспечения мероприятий по защите конструкций от неблагоприятных воздействий геологической среды, физико-геологических и физико-химических явлений и процессов будут проводиться инженерно-геологические изыскания.

В соответствии с тектонической схемой район приурочен к крыльям краевых впадин Альпийской геосинклинальной области. В структурном

отношении он входит в зону Предкавказских краевых прогибов и является частью одного из них Индоло-Кубанского прогиба.

Таманский полуостров относится к области крупного наложенного поперечного прогиба, обособление которого связано с кайнозойским этапом развития этой территории. Депрессия выполнена мощной толщей молассовых отложений альпийской орогенной формации. Общая мощность осадочной толщи района достигает 10-12 км, из которых 5-6 км приходится на отложения пластичных глин майкопской серии (P3-N2). Благодаря довольно однообразным условиям складкообразования, сложившимся в кайнозое в период опусканий на участке Керченско-Таманского прогиба, на Таманском полуострове в отложениях от олигоцена до плиоцена сформировались системы линейно вытянутых антиклинальных зон, представленных цепочками брахиформных складок почти широтного простирания. Складки антиклинальных зон характеризуются резко выдвинутым вверх по вертикали ядром, сложенным пластичными глинами майкопской серии.

В гидрометеорологическом отношении район проектирования изучен достаточно хорошо. Ближайшие метеорологические станции находятся в городах Темрюк, Керчь, Анапа и в станице Тамань. Ближайшей станцией к участку изысканий является МГ-2 Тамань, расстояние до нее составляет 7,5 км. Гидрологическая и климатическая характеристики района проектирования выполнены в соответствии с требованиями действующих нормативных документов, на основании данных по указанным выше метеостанциям, как наиболее близко расположенным, а также с использованием архивных материалов.

В геоморфологическом отношении рассматриваемый регион относится к северо-западной части провинции Большого Кавказа. Таманский полуостров с севера омывается Таманским заливом Черного моря, с запада Керченским проливом, с юга Черным морем. Характеризуется низменным равнинным рельефом, значительной изрезанностью береговой линии, присутствием многочисленных заливов, береговых кос, лиманов и грязевых вулканов. Современный облик Таманский полуостров приобрел сравнительно недавно и еще в античное время состоял из ряда островов, разделенных проливами. Важное влияние на формирование рельефа, флоры и фауны Тамани оказывала и оказывает дельта Кубани. Береговая линия на

значительном протяжении обрывиста, состоит из известняковых пород и ракушечника.

В целом, экологическую ситуацию территории изысканий можно охарактеризовать как удовлетворительную.

Согласно данным инженерно-экологических изысканий, проведенных на территории проектирования, содержание загрязняющих веществ в атмосферном воздухе не превышали установленные гигиенические нормативы для населенных мест.

В границах проектируемой территории имеются памятники археологии. На данной территории в различные годы проводили исследования:

В 2012 году был разработан раздел «Охрана культурного наследия» в составе проекта «Подготовка проекта изменений схемы территориального планирования муниципального образования Темрюкский район Краснодарский край». В 2015 году была выполнена корректировка раздела, в том числе для выявленных в период с 2012 г. по 2015 г. памятников археологии, по учётным документам управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края¹ и нанесены на карты (М 1:25000).

В 2018 году разработан раздел «Охрана культурного наследия» в соответствии с договором № - АГ/ИР-114/4-18 от 17.04. 2018 г. между ООО «Агроинвест» и ООО «Ирида» на участок площадью 123,429 га в связи с концепцией развития индустриально-промышленного парка АО «ОТЭКО», расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п. Волна.

В 2012 - 2015 гг. были проведены охранно-спасательные археологические работы по объектам:

- «Создание сухогрузного района морского порта Тамань. Железнодорожные пути, развитие существующей инфраструктуры общего пользования в направлении сухогрузного района морского порта Тамань» Участок: ст. Вышестеблиевская ПК 0+00 – ПК 260+00».

¹ Раздел «Охрана культурного наследия» в составе проекта «Схема территориального планирования муниципального образования Темрюкский район Краснодарского края». (Корректировка по учётным документам Управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края с учётом дополнительно выявленных объектов археологического наследия). Краснодар, 2015. //Архив Управление государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края.

- «Размещение станции Панагия, подъездного пути и примыкания автодороги»;

- «Временная автодорога к Таманскому терминалу навалочных грузов «ОТЭКО - Портсервис»;

- «Планировка территории промышленного района морского порта «Тамань», юго-западная оконечность Таманского полуострова Краснодарского края площадью (S) – 2000 га»;

- «Реконструкция участков автомобильной дороги Новороссийск-Керченский пролив (на Симферополь). Строительство подъезда от автомобильной дороги М-25 Новороссийск-Керченский пролив к г.Керчь и сухогрузному району морского порта Тамань на участке км 0- км 42, Краснодарский край» и ряд других проектов.

В границы проекта планировки территории Таманского агропромышленного комплекса частично или полностью попадают следующие памятники археологии:

1. Курган «Тузлинский - 3» к. III тыс. до н.э. – XIII в. н.э.
2. Курган «Тузлинский - 2» к. III тыс. до н.э. – XIII в. н.э.
3. Курганная группа («Тузлинская - 4» (3 насыпи) к. III тыс. до н.э. – XIII в. н.
4. Курган «Тузлинский - 7» к. III тыс. до н.э. – XIII в. н.э.
5. Некрополь «Тузла - 3» VI - IV вв. до н.э.
6. Городище (Поселение «Тамань 1») IV в. до н.э. - IV в.н.э.(Гос № 3432).
7. Поселение «Тузла - 18» I-III вв. н.э.

Так же территория проекта планировки расположена в границах зон охраны следующих памятников археологического наследия:

1. Поселение «Тузла - 8» V – IV вв. до н.э.
2. Поселение «Тузла - 9» средневековье.
3. Поселение «Тузла - 7» кVI – IV вв. до н.э.
4. Поселение «Тузла - 10» Конец VI - IV вв. до н.э.
5. Поселение «Тузла - 2» (усадыба) IV - III вв. до н.э.
6. Поселение «Тузла - 15»V–III в. до н.э.; рубеж эр.
7. Поселение «Тузла -16» Эпоха бронзы V–III в. до н.э.; IV-VI вв. н.э.
8. Поселение «Тузла - 20» Конец VI – III вв. до н.э.

В границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки, особо охраняемые территории и курорты местного значения

Темрюкского района (в границах утвержденного округа горно-санитарной охраны) отсутствуют.

Государственный природный зоологический заказник регионального значения «Запорожско-Таманский» находится в северном направлении на удалении более 1,1 км. Особо охраняемая природная территория регионального значения «Мыс Панагия» расположена в южном направлении на расстоянии более 4 км.

Целью создания геологического памятника Мыс Панагия являлось сохранение уникального геологического объекта, имеющего научное, учебно-познавательное, экологическое и эстетическое значение. Площадь памятника природы составляет 4,88 га. Охранной зоны - нет.

3. Перечень проектируемых объектов.

На проектируемой территории планируется размещение следующих объектов капитального строительства:

Перечень проектируемых объектов на территории

№пп	Наименование	Примечание
Объекты Таманского агропромышленного комплекса		
I	Маслоэкстракционный завод по производству растительного масла, в составе:	
I.I. Административно бытовой комплекс		
1	Контрольно-пропускной пункт (2 здн.)	проектируемый
2	АБК	проектируемый
3	Площадка для временного отстоя грузового автотранспорта	проектируемый
4	Открытая стоянка легковых автомобилей	проектируемый
I.II. Предприятия по производству растительного масла из семян подсолнечника		
5	Пункт отбора проб с сырьевой лабораторией	проектируемый
6	Автомобильные весы. Весовая	проектируемый
7	Автомобильное приёмное устройство	проектируемый
8	Бункера отходов с отгрузкой в автотранспорт	проектируемый

№пп	Наименование	Примечание
9	Очистительное отделение	проектируемый
10	Зерносушильная установка №1	проектируемый
11	Зерносушильная установка №2	проектируемый
12	Силос влажных семян	проектируемый
13	Силос влажных семян	проектируемый
14	Силос сухих семян	проектируемый
15	Силосный склад семян подсолнечника	проектируемый
16	Силосный склад семян подсолнечника	проектируемый
17	Помещение управления	проектируемый
18	РТП-1	проектируемый
19	Приёмный силос семян	проектируемый
20	Эстакада семян	проектируемый
21	Подготовительный корпус	проектируемый
22	Силос лузги	проектируемый
23	Котельная	проектируемый
24	Эстакада жмыха	проектируемый
25	Экстракционный цех	проектируемый
26	Склад растворителя	проектируемый
27	Узел приёма сточных вод	проектируемый
28	Устройство приёма растворителя из автоцистерн	проектируемый
29	Система обратного водоснабжения цеха экстракции	проектируемый
30	Резервуар охлаждённой воды V=100м ³	проектируемый
31	Цех грануляции шрота	проектируемый
32	Эстакада шрота	проектируемый
33	Эстакада гранулированного шрота	проектируемый
I.Ш. Складской комплекс для хранения готовой продукции		
34	Склад шрота напольный	проектируемый
35	Склад шрота напольный	проектируемый
36	Участок отгрузки шрота в автотранспорт	проектируемый
37	Эстакада отгрузки шрота	проектируемый
38	Склад прессового масла	проектируемый
39	Склад гидратированного масла	проектируемый
40	Насосная масла	проектируемый
41	Наливная масла в автотранспорт	проектируемый
42	Эстакада масла	проектируемый
43	Операторская отгрузок	проектируемый
44	Склад пальмового масла (4 здн.)	проектируемый
45	Насосная масла пальмового (2 здн.)	проектируемый
46	Насосная масла пальмового в автотранспорт	проектируемый

№пп	Наименование	Примечание
	(2 здн.)	
47	Эстакада масла пальмового (2 шт.)	проектируемый
48	Автомобильные весы	проектируемый
49	Лаборатория производственная	проектируемый
II	Объекты коммунального обслуживания и инженерной инфраструктуры (с учетом перспективы развития территории)	
50	РТП-2	проектируемый
51	Станция газификации азота	проектируемый
52	Воздушная компрессорная станция	проектируемый
53	Площадка ресиверов	проектируемый
54	Насосная станция пожаротушения	проектируемый
55	Резервуар противопожарного запаса воды V=1000м ³ №1	проектируемый
56	Резервуар противопожарного запаса воды V=1000м ³ №2	проектируемый
57	Насосная станция II-го подъема	проектируемый
58	Резервуар хозяйственно-питьевого и производственного запаса воды V=150м ³ №1	проектируемый
59	Резервуар хозяйственно-питьевого и производственного запаса воды V=150м ³ №2	проектируемый
60	Усреднительный резервуар для промышленных и хоз.бытовых стоков №1	проектируемый
61	Локальные очистные сооружения для промышленных и хоз.бытовых стоков №1	проектируемый
62	Усреднительный резервуар для промышленных и хоз.бытовых стоков №2	перспектива
63	Усреднительный резервуар для промышленных и хоз.бытовых стоков №3	перспектива
64	Локальные очистные сооружения для промышленных и хоз.бытовых стоков №2	перспектива
65	Локальные очистные сооружения для промышленных и хоз.бытовых стоков №3	перспектива
66	Локальные очистные сооружения дождевых вод	проектируемый
67	Насосная станция дождевых очищенных вод	проектируемый
68	Локальные очистные сооружения дождевых вод	перспектива
69	Локальные очистные сооружения дождевых вод	перспектива
70	Насосная станция дождевых очищенных вод	перспектива

№пп	Наименование	Примечание
71	Насосная станция дождевых очищенных вод	перспектива
72	Здание лаборатории очистных сооружений	проектируемый
73	Насосная станция очищенных сточных вод	проектируемый
74	Усреднительный резервуар очищенных дождевых и производственно-бытовых стоков	проектируемый
75	Усреднительный резервуар очищенных дождевых и производственно-быт. стоков	проектируемый
76	Насосная станция очищенных сточных вод	перспектива
77	Насосная станция очищенных сточных вод	перспектива
78-81	Усреднительный резервуар очищенных дождевых и производственно-быт. стоков	перспектива
82	Сооружение для обезвоживания осадка 2 шт.	проектируемый
83	Сооружение для обезвоживания осадка 2 шт.	перспектива
84	Сооружение для обезвоживания осадка 2 шт.	перспектива
III	Логистический комплекс	
85	Зона накопления грузового автотранспорта	проектируемый
86	Техническая площадка	проектируемый
87	Заправочная станция	проектируемый
88	Склад МТО	проектируемый
89	Ремонтно - механическая мастерская	проектируемый
90	Гараж	проектируемый
IV	Перспектива развития территории (комбикормовый завод, предприятие глубокой переработки сырья пищевых продуктов, завод по переработке сои, завод по производству сахара из сахарной свеклы)	

Решением Совета Таманского сельского поселения Темрюкского района XLV сессии III созыва от 23 марта 2017 года № 228 утверждена Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края.

На сегодняшний день в границах проекта планировки расположен участок существующей автомобильной дороги общего пользования, соединяющей станицу Тамань и объекты МТФ. Данная дорога относится к объектам местного значения.

Автомобильная дорога имеет асфальтобетонное покрытие, ширина проезжей части составляет около 6 метров, ширина обочин – 1,5-2 метра. Искусственное освещение и тротуары отсутствуют.

Движение общественного транспорта по существующей автодороге не осуществляется и в границах проекта планировки территории не предусматривается.

Программой комплексного развития транспортной инфраструктуры Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края не предусматривается строительство (реконструкция и модернизация) существующей автомобильной дороги.

В границах проекта планировки на земельных участках с кадастровыми номерами 23:30:0601000:1860 и 23:30:0601000:2597 не предусмотрено размещение объектов регионального и местного значения.

Решением Совета Таманского сельского поселения Темрюкского района XLV сессии III созыва от 23 марта 2017 года № 227 утверждена Программа комплексного развития социальной инфраструктуры Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края.

Строительство и эксплуатация Таманского агропромышленного комплекса на территории Таманского сельского поселения позволит увеличить количество занятых на производствах людей до 7,3 тыс. чел. к 2030 г.

Перечень мероприятий по проектированию, строительству и реконструкции объектов социальной инфраструктуры поселения в программе комплексного развития социальной инфраструктуры базируется на решениях генерального плана Таманского сельского поселения в части планируемых к строительству объектов местного значения поселения. На проектируемой территории строительство социальных объектов не предусматривается.

Программа комплексного развития системы коммунальной инфраструктуры Таманского сельского поселения утверждена постановлением администрации Таманского сельского поселения Темрюкского района от 18.09.2017 г. № 301 «Об утверждении Программы комплексного развития коммунальной инфраструктуры Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края». Реализация программы осуществляется в период 2017-2032 гг. Программа разработана с учетом перспективного спроса на коммунальные ресурсы. Проектная

численность постоянного населения Таманского сельского поселения (к 2035 г.) составит 34,1 тыс. чел.

Развитие инженерной инфраструктуры промышленных объектов предусматривается за счет собственных инвестиций. Существующим источником хозяйственно-питьевого и производственного водоснабжения объектов является водопровод ЗАО «ТНГ». Вода в трубопровод подается насосной станцией из РЧВ ст. Тамань (по договору поставки с водоснабжающей организацией). Источником противопожарного водоснабжения являются два резервуара противопожарного запаса воды по 1000м³ каждый.

Газ на территорию подводится от ГРС станицы Тамань по подземному газопроводу высокого давления II категории диаметром 315х28,6. Условное давление газа в подводящем газопроводе (на выходе из ГРС станицы Тамань) 0,6 Мпа.

Электроснабжение от существующих подстанций ПС-110/35/10 кВ «Волна-1», ПС-110/10В «Волна – 2», проектируемой ПС 110/27,5/10кВ «Волна-Тяговая».

4. Основные этапы и очередность развития территории.

№№ пп	Наименование предприятий	Площадь территории, га	Стадия развития	Сроки очередности
1	Общая площадь проектируемой территории	128,85	-	-
2	Таманский агропромышленный комплекс	121,49	Проектируемый	
I этап				
Сооружения АО "ОТЭКО"				
1.1	Маслоэкстракционный завод по производству растительного масла (350 000 тонн/год) в том числе:	30,4		
	Предприятия по производству растительного масла из семян подсолнечника		Проектируемый	Проектирование до 30.12.2019г. Строительство до 30.12.2025г.

№№ пп	Наименование предприятий	Площадь территории, га	Стадия развития	Сроки очередности
	Складской комплекс для хранения готовой продукции		Проектируемый	Проектирование до 30.12.2019г. Строительство до 30.12.2025г.
	Административно-бытовой комплекс		Проектируемый	Проектирование до 30.12.2019г. Строительство до 30.12.2025г.
1.2	Объекты коммунального обслуживания	12,27	Проектируемый	Проектирование до 30.12.2019г. Строительство до 30.12.2025г.
II этап				
2.1	Комбикормовый завод (200 000 тонн/год)		Перспектива развития	Строительство до 01.12.2028г.
III этап				
3.1	Маслоэкстракционный завод по производству растительного масла (до 1 млн. тонн/год)		Перспектива развития	Строительство до 01.12.2030г.
3.2	Комбикормовый завод (500 000 тонн/год)		Перспектива развития	Строительство до 01.12.2030г.
3.3	Завод по переработке сои (1 млн. тонн/год)		Перспектива развития	Строительство до 01.12.2030г.
IV этап				
4.1	Предприятие глубокой переработки сырья пищевых продуктов переваливаемых на Таманском зерновом терминале (до 3 млн. тонн/год)		Перспектива развития	Строительство до 01.12.2032г.
4.2	Завод по производству сахара из сахарной свеклы (15 000 тонн/год)		Перспектива развития	Строительство до 01.12.2032г.
4.3	Логистический комплекс	22,93	Проектируемый	Проектирование до 30.12.2019г. Строительство до 30.12.2032г.

Примечание: Сроки и очередность проектирования и строительства могут измениться после разработки настоящего проекта, а также на последующих стадия развития территории.

Принятая очередность (этапность) развития позволяет обеспечить требуемый объем грузоперевозок, осуществить стадийность строительства с учетом сроков и финансовых возможностей застройщика, имеет возможность независимого функционирования отдельных комплексов с учетом их технологических особенностей.

На принятые этапы освоения территории повлияли следующие факторы:

- инженерно-геологические, инженерно-геодезические, климатические особенности территории,
- территории и границы охранных зон памятников историко-культурного наследия,
- естественные рубежи, фактически сложившийся рельеф, существующая застройка на прилегающих территориях,
- границы водоохранных зон, прибрежных защитных полос,
- особенности технологических процессов и размеры санитарно-защитных зон,
- наличие существующих и строящихся ТПК;
- технические и технологические возможности транспортных систем;
- габариты акватории, фарватеры, а также условия швартовки, стоянки и обработки судов.