



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. 1.2
Положение о характеристиках планируемого
развития территории**

Москва, 2019 г



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. 1.2
Положение о характеристиках планируемого
развития территории**

Генеральный директор

Е.А. Бугаев

Москва, 2019г.

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 |

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|-----------|
| <i>ВВЕДЕНИЕ</i> | <i>6</i> |
| <i>1. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ</i> | <i>11</i> |
| <i>2. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ</i> | <i>19</i> |
| <i>2.1 Современное использование территории</i> | <i>19</i> |
| <i>2.2 Параметры застройки территории</i> | <i>19</i> |
| <i>2.3 Объекты регионального и местного значения</i> | <i>20</i> |
| <i>2.4 Проектная организация территории</i> | <i>21</i> |
| <i>3. ТРАНСПОРТНАЯ СИСТЕМА</i> | <i>27</i> |
| <i>4. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</i> | <i>28</i> |
| <i>4.1 ВОДОСНАБЖЕНИЕ и ВОДООТВЕДЕНИЕ</i> | <i>28</i> |
| <i>4.2 ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ</i> | <i>29</i> |
| <i>4.3 ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ</i> | <i>30</i> |
| <i>5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ</i> | <i>31</i> |

ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории Таманского агропромышленного комплекса на территории Темрюкского района Краснодарского края выполнена ООО «Югтерминалпроект» в соответствии с Техническим заданием на проектирование. Площадь проектируемой территории составляет около 129 га.

Настоящий проект выполнен на основании Постановления администрации муниципального образования Темрюкский район от 25.03.2019 г. № 543 «О подготовке документации 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 ».

В составе настоящего проекта выполнены: проект планировки территории (том I), состоящий из основной части проекта (том 1.1, том 1.2, том 1.3) и материалов по обоснованию (том 1.4, том 1.5, том 1.6).

Основной целью проекта планировки территории (ПП) является разработка рационального планировочного решения территории, определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и сооружений различного назначения, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

При разработке ПП проводилась комплексная оценка градостроительных факторов, выявлялись проблемы и ограничения развития территории:

- соответствие использования территории требованиям, установленным в зонах с особыми условиями использования территории;
- соответствия территории требованиям региональных нормативов градостроительного проектирования и градостроительного зонирования;
- соответствие территории требованиям градостроительных регламентов, установленных документами территориального планирования и документацией по планированию территории;
- градостроительные требования к реорганизации территории;

- выводы о необходимых изменениях использования территории, в том числе об изменениях фактического функционального использования территории.

При разработке проекта планировки учитывались технологические требования, штатная численность персонала, техники и оборудования, кадастровые планы территории, а так же ранее разработанные градостроительные документы:

1. «Схема территориального планирования Краснодарского края», утверждена Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 10 мая 2011 года № 438 «Об утверждении схемы территориального планирования Краснодарского края» с изменениями от 03.05.2012 г. № 466, от 15.12.2014 г. № 1448, от 08.08.2016 г. № 579, от 19.12.2017 г. № 976.

2. «Схема территориального планирования Темрюкского района Краснодарского края», утверждена Решением X сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 25 марта 2016 года № 100 «О внесении изменений в решение XLII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район IV созыва от 30 марта 2007 года № 616 «Об утверждении Схемы территориального планирования муниципального образования Темрюкский район».

3. «Генеральный план Таманского сельского поселения Темрюкского района», утвержден решением XLIX сессии Совета Таманского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 28 ноября 2012 года № 206 «Об утверждении генерального план Таманского сельского поселения Темрюкского района» с изменениями, утвержденными решением L сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 24 июля 2018 года № 494 «О внесении изменений в генеральный план Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденный решением XLIX сессии Совета Таманского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 28 ноября 2012 года № 206 «Об утверждении генерального план Таманского сельского поселения Темрюкского района».

4. Разработанная Документация по планировке территории в составе проекта планировки территории, содержащего проект межевания

территории, Темрюкского района Краснодарского края для размещения объектов морского транспорта сухогрузного района морского порта Тамань с достижением проектной мощности порта по перевалке грузов около 90 млн тонн в год и обеспечением способности принимать суда дедвейтом до 150 тыс. тонн, утверждена Распоряжением Федерального агентства морского и речного транспорта (Росморречфлот) от 20.12.2018 г. № НЖ-453/1-р.

5. Документация по планировке территории промышленного района южной части Таманского полуострова для размещения объектов капитального строительства регионального и местного значения, утверждена Приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 28 ноября 2014 года №243 с учетом внесенных изменений от 16.06.2016 г. № 147, от 13.11.2017 г. № 378.

При проектировании планировочной структуры территории учтены:

- основные решения документации, разработанной ООО «Югтерминалпроект»;
- объекты федерального железнодорожного транспорта и автомобильные дороги федерального значения, предусмотренные схемой территориального планирования в области федерального транспорта, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 19 марта 2013 г. № 384-р.

Проект выполнен в соответствии с положениями и требованиями:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта;
- Градостроительного Кодекса Краснодарского края;
- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» с изменениями и дополнениями;

- Распоряжение правительства Российской Федерации от 08.12.2008 г. №1837-р «Об установлении границ морского порта Тамань (Краснодарский край)» (с изменениями и дополнениями от 22.11.2013 г.);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями и дополнениями);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- Федеральный закон №68-ФЗ от 21.12.94 г. «О защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Постановление правительства РФ от 10.11.96 г. №1340 «О порядке создания и использования резервов материальных ресурсов для ликвидации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Постановление главы администрации Краснодарского края от 21.12.98 г. №724 «О системе оповещения и информирования населения об угрозе возникновения чрезвычайных ситуаций» (с изменениями и дополнениями);
- Закон Краснодарского края от 26.06.98 г. №135-КЗ «О защите населения и территорий Краснодарского края от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (с изменениями и дополнениями);
- Закон Законодательного собрания Краснодарского края от 07.08.1996 г. №41-КЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах Краснодарского края» (с изменениями);
- Свод правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне». Актуальная редакция СНИП 2.01.51-90;
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состава раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций»

- градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований;
- Правила безопасности в нефтяной и газовой промышленности (утвержденные постановлением Госгортехнадзора РФ от 05.07.2003 г. №56);
 - Свод правил СП 47.13330.2012 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуальная редакция СНиП 11-02-96;
 - Свод правил СП 11-102-97 «Инженерно-экологические изыскания для строительства»;
 - Свод правил СП 23.13330.2011 «СНиП 2.02.02-85*. Основания гидротехнических сооружений» Актуализированная редакция СНиП 2.02.02-85*;
 - Свод правил СП 11-105-97 «Инженерно-геологические изыскания для строительства»;
 - Нормативные правовые акты органов государственной власти и местного самоуправления.

1. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

Территория Таманского агропромышленного комплекса расположена, в границах Таманского сельского поселения муниципального образования Темрюкский район, на расстоянии 90 км от районного центра г. Темрюк. Муниципальное образование Темрюкский район расположено на Таманском полуострове в юго-западной части Краснодарского края.

Схема расположения проектируемой территории в структуре края



Площадь проектируемой территории 128,85 га.

Согласно Схеме территориального планирования Темрюкского района планируемая территория расположена в зоне развития промышленного района порта Тамань.

Генеральным планом Таманского сельского поселения данная территория отнесена к производственной территории для размещения промышленного района порта Тамань.

Импульс развития промышленного района задан протоколом № 42 о намерениях по взаимодействию в сфере инвестиций между Администрацией Краснодарского края и АО «ОТЭКО» от 30 сентября 2016г. (приложение № 4, Том 1.6), закреплён и продолжен совещанием по вопросу создания индустриального парка и развитию портовых мощностей на полуострове Тамань 31 октября 2016г. с участием представителей Администрации президента, Администрации Краснодарского края и крупнейших ресурсодобывающих (ОАО «УГ «Кузбассразрезуголь», АО «МКХ «Еврохим») и транспортно-инфраструктурных холдингов (АО «ОТЭКО») Российской Федерации (см. протокол совещания от 31.10.2016г., приложение № 5, Том 1.6), и письмом АО «ОТЭКО» в Администрацию Краснодарского края №1/220 от 13.12.2016г.

Развитие Таманского агропромышленного кластера (далее ТАК) предусматриваемое проектом планировки территории:

ЭТАП 1

Маслоэкстракционный завод по производству растительного масла производительностью по выходящему сырью 350 000 тонн/год.

Перспективное развитие ТАК с учётом инвестиционных договорённостей с Краснодарским краем:

ЭТАП 2

Комбикормовый завод. Объем производств кормовой продукции 200 000 тонн/год.

ЭТАП 3

Маслоэкстракционный завод по производству растительного масла производительностью по выходящему сырью до 1 млн. тонн/год.

Комбикормовый завод. Объем производств кормовой продукции до 500 000 тонн/год.

Завод по переработке сои мощностью 1 млн. тонн/год.

ЭТАП 4

Предприятие глубокой переработки сырья пищевых продуктов переваливаемых на Таманском зерновом терминале мощностью до 3 млн. тонн/год.

Завод по производству сахара из сахарной свеклы. Объем производства сахара до 15 000 тонн/год.

Логистический комплекс мощностью до 2 млн. тонн/год.

Высокотехнологичный тепличный комплекс мощностью до 550 000 тонн/год

Перспективное поэтапное развитие комплекса с учетом договорённостей отражено на Карте планировочной структуры ТАК (см. рис.1 и лист III -7 в Томе 1.6)

Рис.1



Документация по планировке территории промышленного района южной части Таманского полуострова для размещения объектов капитального строительства регионального и местного значения, утверждена Приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 28 ноября 2014 года №243 (в данный документ, с учетом инвестиционных соглашений, внесены изменения и дополнения от 16.06.2016 г. № 147, от 13.11.2017 г. № 378).

Данный проект планировки разрабатывается на развивающуюся промышленную зону в части определения границ территорий под строительство зданий и сооружений Таманского агропромышленного комплекса, а так же размещение вспомогательных объектов, подъездных

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.

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 суховея 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.

Преобладают ветры юго-западного и северо-восточного направлений. Средняя годовая скорость ветра составляет 5,3-6,9 м/с. Суммарная повторяемость преобладающих ветров составляет в среднем за год 50%. Сильные непрерывные ветры со скоростью более 20 м/с бывают, в основном, в период с октября по апрель.

Проектируемая территория характеризуется развитием опасных экзогенных и эндогенных процессов, абразией берегов, проявлением грязевого вулканизма.

На проектируемой территории планировочными ограничениями являются:

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

Проектируемые объекты Таманского агропромышленного комплекса представляют единый комплекс логистических и перерабатывающих предприятий, создающий сельскохозяйственные и потребительские товары. Предполагаемые к строительству объекты могут оказывать негативное воздействие на окружающую среду. В зависимости от особенностей технологического процесса и от объемов грузов, устанавливаются санитарно-защитные зоны от проектируемых предприятий. Также устанавливаются

санитарно-защитные зоны от подводящих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Изучаемая территория находится на Таманском полуострове в пределах 2-х геологических структур: Таманской синклинали и диапировой антиклинальной складки г. Зеленского.

В целом Таманский полуостров относится к геодинамически активной территории, на которой происходят постоянные смены напряженного состояния недр, быстрые движения поверхности Земли, взрывы, извержения грязевых вулканов, газовые выбросы. Основная активность этих явлений приурочена к антиклинальным диапировым структурам, в пределах синклиналей этих явлений практически не наблюдается.

Изучаемая территория по степени геодинамической опасности делится на 2 части. Северо-западная часть, расположенная в пределах Таманской синклинали, геодинамически спокойная. Здесь возможно практически любое строительство. Юго-восточная часть расположена в пределах диапировой антиклинали г. Зеленского. Данная диапира приурочена к глубинному разлому и закономерно вписывается в существующую природную систему размещения диапировых структур и грязевых вулканов Таманского полуострова. Эту часть изучаемой территории следует считать зоной геодинамической активности с растущими диапировыми и криптодиапировыми структурами и потенциально возможным средним поражением территории при активизации грязевулканических проявлений.

На границе этих двух частей на западном склоне горы Зеленского находится гряда с отметками 70 – 100 м над уровнем моря. Эта гряда образовалась благодаря тому, что верхняя часть разреза здесь сложена более плотными породами Панагийской свиты, представленной серыми, светло-серыми глинами с частыми прослоями мергелей и известняков. Ниже по разрезу находятся глины Зеленой свиты, имеющие худшие плотностные характеристики и подверженные набуханию. Это следует учитывать при проектировании и строительстве зернохранилища зернового терминала и железной дороги к нему.

Зоны гравитационных смещений в пределах берега Черного моря связаны с абразионной подрезкой склонов, а также на участках

искусственной подрезки склонов (при строительстве дорог, трубопроводов; промышленном и гидротехническом строительстве).

На устойчивость склонов влияет литологический состав пород. В строении склонов на Тамани участвуют олигоцен-верхнеплиоценовый комплекс, сложенный глинисто - песчаными отложениями с прослоями более плотных пород и апшерон-плейстоценовый, объединяющий преимущественно рыхлые осадки (песчано-глинистые и суглинистые).

В значительной степени на устойчивость склонов влияют также структурно-тектонические условия – наиболее крупные блоковые оползни приурочены к ядрам антиклинальных структур.

К основным факторам, вызывающим гравитационные смещения, относятся площадные – атмосферное увлажнение и выветривание пород, а также локальные – абразия, эрозия и искусственные подсежки склонов. Площадные факторы определяют условия перераспределения масс и гравитационных напряжений, локальные определяют динамику гравитационных процессов.

Выделяются две основные динамические зоны гравитационных процессов:

1. Образующиеся в результате подрезки и увеличения крутизны склонов. Наиболее крупные блоковые оползни отмечаются на береговых склонах высотой до 80 м, сложенных глинами олигоцен – нижнего плиоцена и приуроченных к подрезанным крыльям складок (к востоку от м. Панагия). При высоте клифа до 15-20 м и засолении суглинков на глинах олигоцена – нижнего плиоцена, смещения проявляются в виде оползней-обвалов. На берегах к западу от м. Железный Рог, сложенных плейстоценовыми отложениями, наибольшее распространение получили обрушения и обвалы, при высоте клифа от 3-5 до 10-15 м.

2. Обусловленные разуплотнением пород в зоне гипергенеза. Активизация процессов происходит в периоды обильного увлажнения склонов (осенне-зимне-весенний сезоны) и обусловлена резким изменением физико-механических свойств пород, что усиливает гравитационную напряженность. Помимо этого, атмосферные осадки облегчают смещение выветрелого материала по склону.

Для этой зоны характерны оползни-потоки, оплывины и обвально-осыпные процессы.

Оползни по характеру деформаций пород и механизму их смещений объединяются в две группы:

- блоковые, к которым относятся оползни соскальзывания, срезания и оползни-обвалы;
- консистентные, которые объединяют оползни-потоки, оплывины и сплывы.

Для оползней соскальзывания характерным является смещение блоков коренных пород по плоскости напластования, ослабленные в результате выветривания и обводнения. Максимальные значения скорости движения оползней наблюдаются в начальный период развития оползневого процесса, когда смещения носят иногда катастрофический характер. В плане эти оползни относятся к категории фронтальных, а ширина оползневых цирков превышает их длину. Развиты они на участках, где отмечается падение пластов к морю (к юго-востоку от м. Панагия). Ширина оползневых массивов не превышает 50-240 м, дна 50-200 м, при мощности оползневых накоплений 3-15 м, редко более.

Оползни срезания развиты на участках берега, где породы имеют субгоризонтальное залегание. Смещение происходит вследствие срезания пород под давлением вышележащих масс по поверхности, выходящей к основанию клифа. Во фронтальной части оползневые массивы имеют крупнобугристую поверхность. Оползни имеют циркообразную форму, обычно многоступенчатые и развиты вблизи ядер антиклинальных складок. Ширина крупных оползней составляет обычно 500-700 м, мелких 70-370 м, местами (южнее м. Тузла и к востоку от урочища Черноморское пекло) достигая 600-1640 м. Длина оползней – 320-340 м, мелких 10-30 м. Мощность накоплений обычно равна 5-20 м, на мелких оползнях 3-10 м.

2. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. 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 сельхозпроизводстве.

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

2.2 Параметры застройки территории.

Согласно Схеме территориального планирования Темрюкского района планируемая территория расположена в зоне развития промышленного района порта Тамань.

Генеральным планом Таманского сельского поселения данная территория отнесена к производственной территории для размещения промышленного района порта Тамань.

Параметры застройки данной территории определены правилами землепользования и застройки Таманского сельского поселения. Установлена территориальная зона П-2 - зона предприятий, производств и объектов II класса опасности СЗЗ - 500 м.

Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов не выше II класса опасности согласно перечню СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, с высокими уровнями шума и загрязнения. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Для вида разрешенного строительства – пищевая промышленность (код. 6.4) - установлены основные параметры застройки (градостроительные регламенты):

- минимальная/максимальная площадь земельного участка – **200/250000** кв. м;

- минимальные отступы от границы земельного участка – **3 м**, от красной линии улиц и проездов – **6 м**, за исключением смежных земельных участков, в границах которых имеется утверждённая документация по планировке территории;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка установлен **70%**;

- максимальное количество надземных этажей – **2 этажа**.

- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – не более **15 м**;

- минимальный процент озеленения – **15 %** от общей площади земельного участка.

2.3 Объекты регионального и местного значения.

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 (утверждена решением Совета Таманского сельского поселения Темрюкского района XLV сессии III созыва от 23 марта 2017 года № 228) 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.

Существующая автомобильная дорога от станицы Тамань до МТФ в соответствие с понятиями, определенными Градостроительным Кодексом РФ, относится к линейным объектам.

В соответствии со ст. 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

2.4 Проектная организация территории

Проект планировки разработан на территорию в юго-западной части Таманского полуострова, находящуюся в собственности ООО «Агроинвест» с учетом существующей автомобильной дороги. Общая площадь территории составляет 128,85 га.

Проект планировки выполнен в соответствие утвержденной градостроительной документацией.

Проект планировки разрабатывается на развивающуюся промышленную зону в части уточнения границ территорий под строительство зданий и сооружений различного назначения, сетей инженерного обеспечения и т.д.

Прилегающая территория характеризуется развитием опасных экзогенных и эндогенных процессов, абразией берегов, проявлением грязевого вулканизма.

Положение усугубляется неблагоприятными природными условиями и рядом других обстоятельств, а именно:

- сложным рельефом местности (перепады высот в районе строительства достигают 29 метров), что затрудняет прокладку транспортных магистралей для обслуживания объектов;
- высокой сейсмичностью района (до 9 баллов), тектоническими явлениями и присутствием грязевых вулканов;
- наличием в районе проектирования большого количества памятников археологии, остатков древних поселений, грунтовых могильников, курганов и других объектов.

Проектом предусматривается компактное размещение объектов, инженерной и транспортной инфраструктур и расположение их на достаточном удалении от жилых и рекреационных территорий.

Разработанная документация позволяет реализовывать поэтапное развитие территории в сроки, обеспечивающие одновременное наращивание провозной и пропускной способности внешних и внутренних транспортных сетей и загрузки инженерных коммуникаций.

Существующая планировочная структура и схема автомобильного транспорта портовой территории позволяет обеспечить требуемый объем грузоперевозок, осуществить стадийность строительства с учетом сроков и финансовых возможностей застройщика.

Площади территорий предполагаемых к размещению объектов приняты по проектным данным.

Планировочные разрывы между объектами приняты в соответствие с требованиями санитарных, противопожарных, технологических норм и правил безопасности. Размещение в пределах зон безопасности других зданий и сооружений не допускается. Предусматривается озеленение указанных зон безопасности.

Настоящей документацией определены места размещения общих инженерных объектов и сооружений, определены трассы прокладки инженерных и технологических коммуникаций с учетом вертикальной планировки территории.

Объекты капитального строительства, планируемые к размещению на проектируемой территории.

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 |
| 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 |

| №пп | Наименование | Примечание |
|---|--|---------------|
| 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 оборотного 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.III. 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 (2 здн.) | проектируемый |
| 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 |

| №пп | Наименование | Примечание |
|-------|--|---------------|
| 56 | Резервуар противопожарного запаса воды V=1000м3 №2 | проектируемый |
| 57 | Насосная станция II-го подъёма | проектируемый |
| 58 | Резервуар хозяйственно-питьевого и производственного запаса воды V=150м3 №1 | проектируемый |
| 59 | Резервуар хозяйственно-питьевого и производственного запаса воды V=150м3 №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 |
| 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 | проектируемый |

| №пп | Наименование | Примечание |
|------------|---|---------------|
| | шт. | |
| 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) | |

3. ТРАНСПОРТНАЯ СИСТЕМА

Для нужд Таманского агропромышленного комплекса планируется строительство подъездных автомобильных дорог.

Связь автодорог Таманского агропромышленного комплекса с местной сетью автодорог планируется осуществлять через Северную подъездную автодорогу (тит. С4.2, предусмотрена в документации по планировке территории южной части Таманского полуострова), которая в свою очередь примыкает к автодороге общего пользования ст-ца Тамань – п. Волна.

Северная подъездная автодорога (тит. С4.2) состоит из двух участков.

Участок 1.

Категория автодороги - автодорога общего пользования VI категории, по СП 34.13330.2012.

Параметры автодороги:

- расчетная скорость движения – 80 км/ч;
- ширина проезжей части – 6,0 м;
- ширина обочины – 2,0 м;
- ширина земляного полотна – 10,0 м;
- тип дорожной одежды – капитальный;
- вид покрытия – асфальтобетон;
- наименьший радиус кривой в плане - 150 м.

Протяженность участка 2,9 км.

Участок 2.

Категория автодороги - межплощадочная автодорога III-в категории, по СП 37.13330.2012.

Параметры автодороги:

- расчетная скорость движения – 50 км/ч;
- ширина проезжей части – 6,5 м;
- ширина обочины – 1,5 м;
- ширина земляного полотна – 9,5 м;
- тип дорожной одежды – капитальный;
- вид покрытия – асфальтобетон;
- наименьший радиус кривой в плане - 80 м.

Протяженность участка 1,6 км.

Автостоянка планируется открытого типа, с искусственным покрытием. Предназначена для временного пребывания грузового автомобильного транспорта, следующего на Таманский зерновой терминал. Вместимость составляет 1000 машиномест.

4. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

4.1 ВОДОСНАБЖЕНИЕ и ВОДООТВЕДЕНИЕ

Объектами водоснабжения и водоотведения являются производственные комплексы и инфраструктурные объекты Таманского агропромышленного комплекса.

Расход воды на полив не учитывается, так как производится за счет использования очищенных сточных вод после очистных сооружений дождевых стоков.

Территория полуострова не имеет подземных источников и других водных ресурсов пресных вод, пригодных для использования в целях хозяйственно-питьевого водоснабжения.

На базе единственного поверхностного источника создана централизованная система водоснабжения Таманского полуострова – Таманский групповой водопровод (ТГВ).

Производительность системы Таманского группового водопровода – 63 000 м³/сут.

Качество воды, подаваемой потребителям из Таманского группового водопровода соответствует требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества».

Для обеспечения питьевых и производственных нужд объектов порта «Тамань» и Таманского агропромышленного комплекса включительно, предусматривается строительство опреснителя морской воды общей производительностью 16500 м³/сут и производительностью по воде пригодной для использования в целях хозяйственно-питьевого водоснабжения 1650 м³/сут.

Объекты водоотведения, количество и характеристика сточных вод

На территории Таманского агропромышленного комплекса сети производственно-дождевой канализации отводятся на существующие очистные сооружения.

Очищенные стоки после очистных сооружений подаются в насосную станцию, оснащенную сборником накопителем 600 м.куб. и с помощью насосов подаются в сеть технического водопровода КЗо Таманского агропромышленного комплекса.

Очищенные ливневые стоки используются повторно.

Бытовые стоки собираются сетью К1 и канализационной насосной станцией перекачиваются на станцию биологической очистки сточных вод серии МФК-ОСК на территории комплекса

После очистки вода подается в сеть технического водопровода КЗон. Дождевые сточные воды собираются сетью К2 со всей площади водосбора и направляются на очистные сооружения дождевых сточных вод и далее в резервуары технической воды. Даная техническая вода используется на производственные нужды и полив территории, а излишки сбрасываются по глубоководному выпуску в море.

Дренажные стоки основания дорожной одежды собираются продольными дренажами по краям проезжей части и отводятся в дождеприемные колодцы ливневой канализации.

4.2 ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ

Основным генератором тепловой энергии для Таманского агропромышленного комплекса тепловой энергией будет собственная котельная на лузге подсолнечника, которая является отходом основного производства. Резервным видом топлива предусматривается – дизтопливо. Решение о подводе газа для замены вида резервного топлива будет прорабатываться на основе анализа экономической целесообразности после открытия производства.

4.3 ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

Электроснабжение объектов Таманского агропромышленного комплекса предполагается от строящихся и переустраиваемых высоковольтных линий 35-110 кВ, отображенных в рамках документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания) южной части Таманского полуострова для размещения объектов капитального строительства регионального и местного значения.

4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| №№ пп | Наименование предприятий | Площадь территории, га | Примечание Санитарная классификация СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 | Грузооборот |
|---|--|------------------------------|--|---|
| 1 | Общая площадь проектируемой территории | 128,85 | - | - |
| 2 | Площадь территории Таманского агропромышленного комплекса (в границах проекта планировки) | 121,49 | | |
| Объекты Таманского агропромышленного комплекса | | | | |
| 1 | Маслоэкстракционный завод по производству растительного масла, в том числе: - предприятия по производству растительного масла из семян подсолнечника; - складской комплекс для хранения готовой продукции; - административно-бытовой комплекс | 30,4 | Проектируемый | 350 000 тонн/год (до 1 млн. тонн/год в перспективе) |
| 2 | Логистический комплекс | 22,93 | Проектируемый | 1000 машиномест, до 2 млн. тонн/год |
| 3 | Объекты коммунального обслуживания (с учетом перспективы развития территории) | 12,27 | Проектируемый | |
| 4 | Комбикормовый завод, предприятие глубокой переработки сырья пищевых продуктов, завод по переработке сои, завод по производству сахара из сахарной свеклы) | 37,5 | Перспектива развития | |