

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

Член союза «Комплексное объединение проектировщиков»,
СРО-П-133-01022010, г. Краснодар

Заказчик: Администрация муниципального образования Темрюкский район

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

«Проект планировки и проект межевания территории по адресу: Краснодарский край, Темрюкский р-н, ст-ца Вышестедлиевская, пер. Шевченко, д.13, для формирования земельных участков под многоквартирными жилыми домами»

Шифр объекта: 22-058

Том № 3
Основная часть проекта межевания

г. Темрюк
2022 г.

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

Член союза «Комплексное объединение проектировщиков»,
СРО-П-133-01022010, г. Краснодар

Заказчик: Администрация муниципального образования Темрюкский район

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

«Проект планировки и проект межевания территории по адресу: Краснодарский край, Темрюкский р-н, ст-ца Вышестедлиевская, пер. Шевченко, д.13, для формирования земельных участков под многоквартирными жилыми домами»

Шифр объекта: 22-058

Том № 3

Раздел №1.1 «Основная часть проекта межевания»

Директор МУП МО ТР «А и Г»

Мартынюк А.А.

г. Темрюк
2022 г.

Проект планировки и проект межевания территории по адресу: Краснодарский край, Темрюкский р-н, ст-ца Вышестедлиевская, пер. Шевченко, д.13, для формирования земельных участков под многоквартирными жилыми домами

1	22-058 – ПП	Проект планировки Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате PDF
2	22-058 – ПП	Проект планировки Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате PDF
3	22-058 – ПМ	Проект межевания Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате PDF
4	22-058 – ПМ	Проект межевания Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате PDF

Согласовано		

Инв. № подл.	Взам. инв. №	
	подпись	
	дата	

						22-058-СПД		
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Состав проектной документации		
Разраб.		Кузьменко			10.22			
Рук. пр. гр.		Норина			10.22			
Н. контр.		Норина			10.22			
						Стадия	Лист	Листов
						ПП	1	2
						МУП МОТР «А и Г»		

Утверждаемая часть проекта межевания

3	22-058- ПМ-ПЗ	Основная часть проекта (утверждаемая). Пояснительная записка Графические материалы	Бумажный носитель, электронная версия в формате PDF
---	---------------	---	---

Материалы по обоснованию проекта межевания

4	22-058-ПМ-ПЗ	Материалы по обоснованию проекта планировки. Пояснительная записка Графические материалы.	Бумажный носитель, электронная версия в формате PDF
---	--------------	--	---

Инф. № подл.	Взам. инв. №					Лист
	Подпись и дата					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	22-058-СПД
						2

Согласовано		

Инв. № подл.	Взам. инв. №	

Обозначение	Наименование	стр
22-058-СПД	Состав проектной документации	
	Исходные данные:	
	– задание на разработку градостроительной документации	
	– выпуски из ЕГРН	
22-058-СТ	Содержание тома 3	
22-058-ПМ-ПЗ	Пояснительная записка Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	
	Введение	
	1 Цель разработки проекта	
	2 Используемые исходные материалы	
	3 Опорно-межевая сеть на территории проектирования	
	4 Межевание территории	
	5 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	
	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	
	7 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки	
22-058	Графические материалы	
ПМ-1	Чертеж межевания территории.	Лист 1

						22-058-СТ		
Изм.	Кол.лч.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Разраб.		Кузьменко			10.22			
Рук. пр. гр.		Норина			10.22			
Н. контр.		Норина			10.22			
Содержание тома						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
						МУП МОТР «А и Г»		

Введение

Разработка проекта межевания вызвана необходимостью определения границ земельного участка под существующим многоквартирным жилым домом по адресу ст-ца Вышестедлиевская, пер. Шевченко, д.13.

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

- схема территориального планирования муниципального образования Темрюкский район;
- Генеральный план Вышестедлиевского сельского поселения Темрюкского района, утвержденный решением LVIII сессии Совета Вышестедлиевского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 29 ноября 2012 года № 228 «Об утверждении генерального плана Вышестедлиевского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края», с учетом внесенных изменений, утвержденных решением VIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 16 февраля 2021 года № 60;
- Правила землепользования и застройки Вышестедлиевского сельского поселения Темрюкского района, утвержденные решением XXXIII сессии Совета Вышестедлиевского сельского поселения Темрюкского района III созыва от 18 февраля 2016 года № 105 «Об утверждении внесения изменений в Правила землепользования и застройки Вышестедлиевского сельского поселения Темрюкского района», с учетом внесенных изменений, решение XXI сессии совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 09.11.2021 года № 158 «Об утверждении внесения изменений в Правила землепользования и застройки Вышестедлиевского сельского поселения Темрюкского района».
- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

1. Цель разработки проекта.

1. Анализ территории проектирования на предмет сформированных земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет;
2. Формирование земельных участков с целью реализации проекта планировки;
3. Определение землепользователей и видов использования земельных участков;
4. Обоснование границ устанавливаемых земельных участков;
5. Определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;
6. 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

Согласовано					
Взам. инв. №					
Инв. № подл.					

22-058-ПМ-ПЗ

						22-058-ПМ-ПЗ			
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Кузьменко			10.22		П	1	7
Рук. пр. гр.		Норина			10.22		МУП МОТР «А и Г»		
Н. контр.		Норина			10.22				

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. Проект разработан на материалах топографической съемки масштаба 1:1000.

3. Опорно-межевая сеть на территории проектирования

Для определения координат точек земной поверхности и для установления границ территории 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 с учётом нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края (с изменениями, утвержденными приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 №78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (с изменениями на 14.12.2021 года).

Красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории ("Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. дейст. от 14.08.2022 г.).

Устанавливаемые красные линии и координаты характерных точек смотреть в томе 1, в разделе графических материалов на листе ПП-2.

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).

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

Согласно административному делению Краснодарского края, проектируемая территория расположена в границах ст-цы Вышестедлиевская, Вышестедлиевского сельского поселения,

Инф. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			22-058-ПМ-ПЗ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				2

Темрюкского района. Проектом планировки предусмотрено образование земельного участка с кадастровым номером 23:30:0803004:3У1 площадью 3380 м².

Площадь проектируемой территории составляет 6,26 га.

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

Таблица 1 Сведения о ранее образованных земельных участках

№ п/п	Кадастровый номер изменяемого участка	Вид права	Правообладатель	Место расположение	Категория земель	Разрешенное исп.	Пл. обр. 3У, кв. м
1	23:30:0803004:114	Собственность	Резник О.П.	Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Вышестедлиевская, ул. Комсомольская, д. 103	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	1725
2	23:30:0803004:112	Собственность	Уланова З.	Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Вышестедлиевская, ул. Комсомольская, д. 101 а	Земли населенных пунктов	Приусадебное хозяйство	1127
3	23:30:0803004:283	Собственность	Булатчик В.Н.	Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Вышестедлиевская, ул. Комсомольская, д. 102	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	3000
4	23:30:0803004:282	Собственность	-	Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Вышестедлиевская, ул. Комсомольская, д. 101/1	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	1308
5	23:30:0803004:153	Собственность	Кофанова А.В.	Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Вышестедлиевская, ул. Комсомольская, д. 99 А	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	1249
6	23:30:0803004:134	Собственность	Иванова А.В.	Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Вышестедлиевская, ул. Комсомольская, д. 99	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации и обслуживания одноэтажного многоквартирного жилого дома	4728
7	23:30:0803004:109	Собственность	Дадаян А.Г.	Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Вышестедлиевская, ул. Комсомольская, д. 97	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	3638
8	23:30:0803004:117	Собственность	Люманова Л.В.	Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Вышестедлиевская, пер. Володарского, д. 18	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	2335

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

9	23:30:0803004:268	Собственность	Сесюк А.М.	Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Вышестедлиевская, пер. Володарского, д. 20	Земли населенных пунктов	Для приусадебного хозяйства	1031
10	23:30:0803004:269	Собственность	Сесюк Г.Б.	Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Вышестедлиевская, пер. Володарского, д. 20Б	Земли населенных пунктов	Для приусадебного хозяйства	1031
11	23:30:0803004:5	Собственность	Драй Н.Н.	Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Вышестедлиевская, ул. Пушкина, д. 100	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства, и для эксплуатации и обслуживания магазина	2078
12	23:30:0803004:123	Собственность	Алексеев И.А.	Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Вышестедлиевская, ул. Пушкина, д. 102	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	2492
13	23:30:0803004:124	Собственность	Геворкян Г.А.	Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Вышестедлиевская, ул. Пушкина, д. 102а	Земли населенных пунктов	Личное подсобное хозяйство	2691
14	23:30:0803004:125	Общая совместная собственность	Чернов В.В., Чернова И.Н.	Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Вышестедлиевская, ул. Пушкина, д. 104	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	2660
15	23:30:0803004:126	Собственность	Кравцов В.Л.	Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Вышестедлиевская, ул. Пушкина, д. 104а	Земли населенных пунктов	Личное подсобное хозяйство	1940
16	23:30:0803004:127	Собственность	Куртмуллаева Л.Р.	Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Вышестедлиевская, ул. Пушкина, д. 106	Земли населенных пунктов	Личное подсобное хозяйство	1971
17	23:30:0803004:144	Собственность публично-правовых образований	-	Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Вышестедлиевская, пер. Шевченко, д. 17	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации зданий ветслужбы	804

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	---------	------	-------	---------	------

22-058-ПМ-ПЗ

Лист

4

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, указаны в таблице 2.

Таблица 2 Основные технико-эксплуатационные показатели

№	Наименование показателей	Ед.изм.	Сост.на 22г.
1	Территория		
1.1	Площадь проектируемой территории, всего:	га	6,26
	из них:		
	– зеленые насаждения	га	1,04
	– улицы, дороги, проезды, площади	га	0,55
	– тротуар	га	0,22
2	Транспортная инфраструктура		
2.1	Протяженность улично-дорожной сети, всего	км	1

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

В соответствии с правилами землепользования и застройки на территории Вышестедлиевского сельского поселения, рассматриваемая территория располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

Вид разрешенного использования земельного участка 23:30:0803004:391 ☐ **малозэтажная многоквартирная жилая застройка, код вида 2.1.1** (согласно классификатору, утвержденному приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/04/12 «Классификатор видов разрешенного использования»).

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства в соответствии с правилами землепользования и застройки на территории Вышестедлиевского сельского поселения:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков — 500/15000 кв.м.;
- максимальное количество этажей — не более 4 этажей;
- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – не более 15 м;
- минимальные отступы от границ смежных земельных участков — 5 м., от фронтальной границы участка — 5 м. (за исключением линейных объектов);
- бытовые разрывы между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 – 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между зданиями высотой 4 этажа – не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) — 12 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка — 60%, за исключением линейных объектов;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	22-058-ПМ-ПЗ	Лист
							5

- процент застройки подземной части – не регламентируется;
- минимальный/максимальный коэффициент использования территории – 0,4/0,8

Минимальный процент озеленения 15% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов.

На территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов.

Основными задачами проекта межевания, нашедшими решение в настоящем проекте, явились:

- определение границ земельного участка;
- установление границы территорий общего пользования;
- определить местоположение границ образуемых земельных участков;
- определить координаты устанавливаемых красных линий.

В таблицу 3 сведены координаты характерных точек границ образуемого земельного участка 23:30:0803004:ЗУ1 – **малоэтажная многоквартирная жилая застройка**.

Таблица 3. Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка

23:30:0803004:ЗУ1		
N	X	Y
1	1222025,94	496390,18
2	1222072,25	496394,22
3	1222093,94	496396,26
4	1222095,09	496381,54
5	1222088,37	496381,10
6	1222088,58	496362,42
7	1222089,59	496342,99
8	1222080,04	496341,24
9	1222064,65	496338,89
10	1222057,98	496337,93
11	1222044,32	496335,89
12	1222040,67	496338,82
13	1222040,10	496338,82
14	1222030,36	496337,39
15	1222028,22	496357,89
1	1222025,94	496390,18

Координаты характерных точек проектируемой территории сведены в таблицу 4.

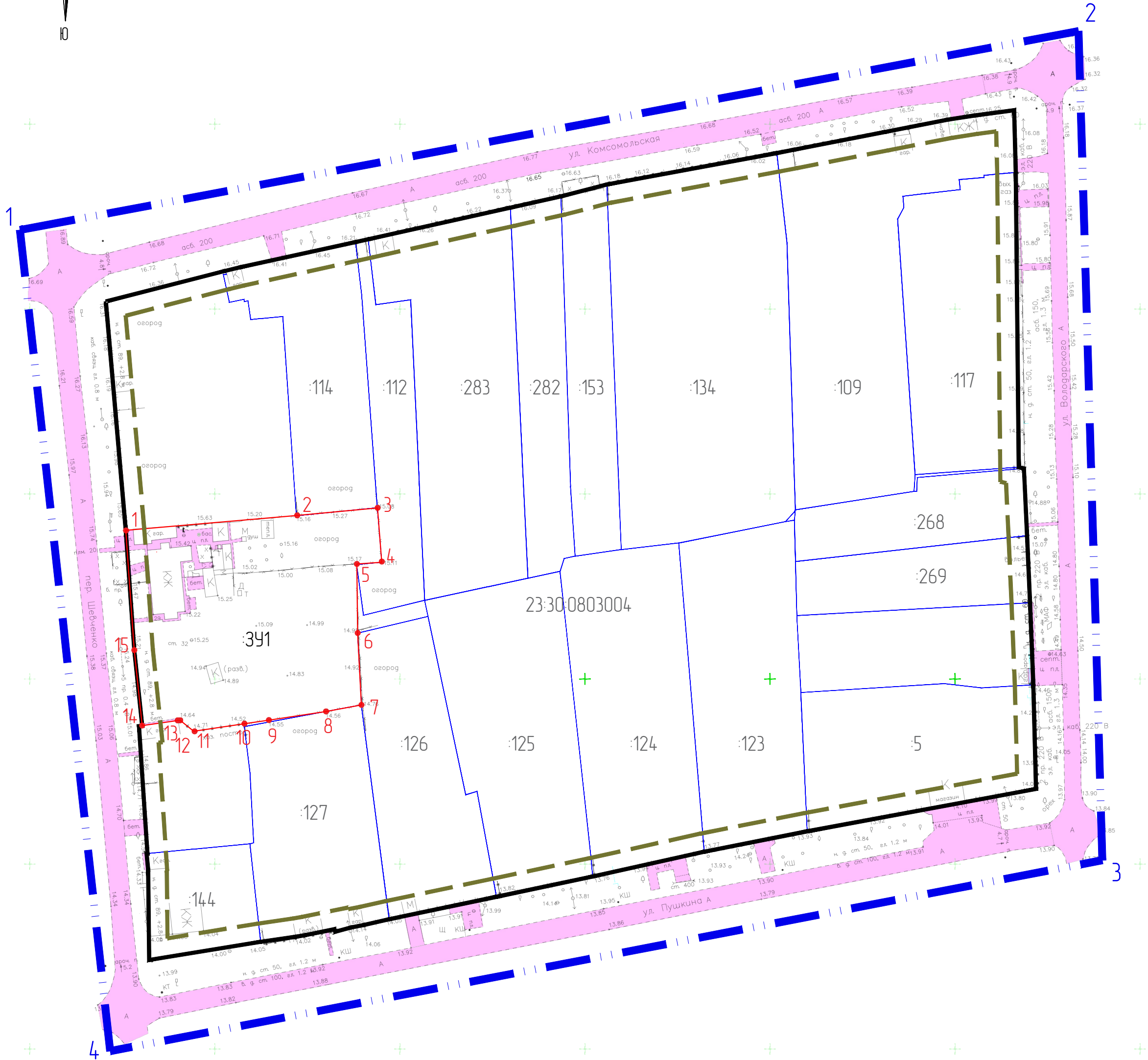
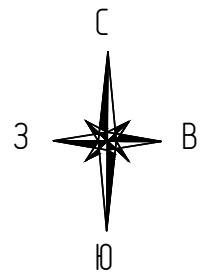
Таблица 4. Координаты характерных точек границ проектируемой территории

Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата							Лист
			22-058-ПМ-ПЗ						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	

N	X	Y
1	1221997,36	496471,38
2	1222283,38	496525,14
3	1222289,80	496301,02
4	1222021,71	496249,43
1	1221997,36	496471,38

Инф. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	22-058-ПМ-ПЗ			7

Чертеж межевания территории
М 1:1000



Условные обозначения

-
- территория проектирования

23:30:04:01006

кадастровый номер существующего квартала

:3925

условный номер формируемого земельного участка

13

характерные точки образуемого земельного участка

Характерные точки образуемого земельного участка
23:30:0803004:391

N	X	Y
1	1222025,94	496390,18
2	1222072,25	496394,22
3	1222093,94	496396,26
4	1222095,09	496381,54
5	1222088,37	496381,10
6	1222088,58	496362,42
7	1222089,59	496342,99
8	1222080,04	496341,24
9	1222064,65	496338,89
10	1222057,98	496337,93
11	1222044,32	496335,89
12	1222040,67	496338,82
13	1222040,10	496338,82
14	1222030,36	496337,39
15	1222028,22	496357,89
1	1222025,94	496390,18

Характерные точки зоны проектирования

N	X	Y
1	1221997,36	496471,38
2	1222283,38	496525,14
3	1222289,80	496301,02
4	1222021,71	496249,43
1	1221997,36	496471,38

Примечание:

1. Проектом предусмотрено образование земельного участка 23:30:0803004:391 – малозатяжная многоквартирная жилая застройка, код вида 2.11 (согласно классификатору, утвержденному приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/04.12 «Классификатор видов разрешенного использования»);
2. В соответствии с правилами землепользования и застройки на территории Вышестеблиевского сельского поселения, рассматриваемая территория располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

							22-058			
							Проект межевания территории			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Проект планировки и проект межевания территории по адресу Краснодарский край, Темрюкский р-н, ст-ца Вышестеблиевская, пер. Шебеченко, д.13, для формирования земельных участков под многоквартирными жилыми домами	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Кузьменко			10.22			ПМ-1	1	1
Рук.пр.гр.		Норина			10.22					
Н.контр.		Норина			10.22		Чертеж межевания территории	МУП МОТР "А и Г"		