

**ИП Гузов И.О.**

**Договор:  
№ 07-06-2021 от 07.06.2021 г.**

**Внесение изменений в проект планировки с  
проектом межевания территории в  
кадастровом квартале 23:30:0902000,  
расположенной по адресному ориентиру:  
Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца  
Старотитаровская, пер. Ильича**

**Проект межевания территории  
Основная часть проекта (утверждаемая).  
Пояснительная записка**

**Том 2.1  
№ 07-06-2021 от 07.06.2021 г.- ПМ-ПЗ**

**Краснодар 2021 год**

**ИП Гузов И.О.**

**Договор:  
№ 07-06-2021 от 07.06.2021 г.**

**Внесение изменений в проект планировки с  
проектом межевания территории в  
кадастровом квартале 23:30:0902000,  
расположенной по адресному ориентиру:  
Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца  
Старотитаровская, пер. Ильича**

**Проект межевания территории  
Основная часть проекта (утверждаемая).  
Пояснительная записка**

**Том 2.1  
№ 07-06-2021 от 07.06.2021 г.- ПМ-ПЗ**

**Индивидуальный  
предприниматель**



**Гузов И.О.**

**Краснодар 2021 год**

### **Состав проекта**

Внесение изменений в проект планировки с проектом межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0902000, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Старотитаровская, пер Ильича

1	№ 07-06-2021 г.- ПП	Проект планировки	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате JPEG
2	№ 07-06-2021 г.- ПМ	Проект межевания	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG

## ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа	Программа, формат электронной версии
1	Основная часть проекта (утверждаемая) Чертеж проекта межевания территории	1:1000	ПМТ-1	PDF, JPEG, DWG
2	Материалы по обоснованию проекта Чертеж проекта межевания территории	1:1000	ПМТ-2	PDF, JPEG, DWG

## СОДЕРЖАНИЕ

Наименование	Стр.
Титульный лист	1
Состав проекта	2
Перечень графических материалов	3
Содержание	4
1. Введение	5
1.1 Цели и задачи разработки проекта	6
1.2 Особые условия использования территории	9
1.3 Формирование земельных участков проектируемого объекта	9

## **1 Введение**

Внесение изменений в проект планировки с проектом межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0902000, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Старотитаровская, пер. Ильича разработан в 2021 году ИП Радюк А.А.

Проект межевания территории состоит из текстовой и графических частей, выполнен на основе проекта планировки на данный объект, в соответствии с документами:

1. Схема территориального планирования Темрюкского района Краснодарского края, утвержденная Решением XLII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район IV созыва от 30 марта 2007 года № 616 «Об утверждении схемы территориального планирования муниципального образования Темрюкский район Краснодарского края».

2. Генеральный план Старотитаровского сельского поселения, утвержденный решением XLVIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 21 июня 2018 года № 476 «О внесении изменений в генеральный план Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края.

3. Правила землепользования и застройки муниципального образования Старотитаровское сельское поселение, утвержденный Решением Совета муниципального образования Темрюкский район II сессии VII созыва от 27 октября 2020 года № 22 «Об утверждении правил землепользования и застройки Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района».

4. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район, утвержденные Решением от 20 октября 2017 года №348 XXXVIII-го VI созыва Совета муниципального образования Темрюкский район .

5. Действующие нормативны и технические документы Краснодарского края и Российской Федерации.

Перечень нормативных и технических документов, используемых при проектировании.

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Градостроительный кодекс Краснодарского края.
3. Земельный кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ "О землеустройстве".
5. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".
6. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";
7. Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства (утверждены Росземкадастром, 17.02.2003).
8. Инструкция по межеванию земель (утверждена Роскомземом 08.04.1996).

### **1.1 Цели и задачи разработки проекта**

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов

капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

- 1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;
- 2) 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;
- 3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.

В составе проекта межевания разработаны чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) границы планируемых элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 4) границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков;

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

- 1) границы существующих земельных участков;
- 2) границы зон с особыми условиями использования территорий;



3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия.

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

В Едином государственном реестре недвижимости получены кадастровые планы территорий кадастровых кварталов, также данные о землепользователях, из которых были определены правообладатели земельных участков, чьи интересы будут затронуты в ходе размещения проектируемого линейного объекта.

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертежах проекта межевания земельных участков.

Используемые исходные материалы:

- информация об установленных сервитутах и иных обременениях земельных участков;
- информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном кадастре недвижимости;
- проект планировки;
- иные документы.

Проект разработан на материалах топографической съемки масштаба 1:1000 в системе координат МСК-23, предоставленной Заказчиком.

Система координат – МСК 23, зона 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала: 23:30: 0902000.

## **1.2 Особые условия использования территории**

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса РФ зонами с особыми условиями использования территорий называются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На протяжении всего объекта имеются:

- Охранные зоны ЛЭП;
- Граница временной охранной зоны объектов культурного наследия;
- Охранная зона кабеля связи;
- Охранная зона трансформаторной подстанции;
- Охранная зона от АЗС.

## **1.3 Формирование земельных участков проектируемого объекта**

Площадь территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки составляет 2,3492 га. Общая площадь образуемых земельных участков и частей земельных участков по проекту межевания составляет 1,12 га, остальная площадь не нуждается в межевании.

Частично территория свободна от застройки. На территории предполагается размещение комплекса объектов дорожного сервиса (размещение магазинов сопутствующей торговли, размещение автомобильных моек, размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей).

Проектом предусмотрено образование двух земельных участков и образование трех частей земельных участков для обеспечения доступом образуемых земельных участков :ЗУ1 и :ЗУ2. Проектом предусмотрена необходимость установить категорию земель - земли промышленности,

энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, так как участок формируется за границей населённого пункта станица Старотитаровская.

Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений отображены на чертежах межевания территории ПМТ-1 и составляет 5 метров.

На чертежах межевания территории, отображены границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков. Проект межевания предусматривает установление вида разрешенного использования земельного участка. Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаемых в соответствии с классификатором (приказ Росреестра № П/0393 от 23.10.2020г.) и с Правилами землепользования и застройки Старотитаровского сельского поселения: В территориальной зоне ОД-4 - «4.9.1 Объекты дорожного сервиса» и «12.0.2 Благоустройство территории».

Перечень и сведения о существующих земельных участках отражены в Таблице № 1.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования отражены в Таблице № 2.

Перечень и сведения о площади образуемых частей земельных участков, в том числе возможные способы их образования отражены в Таблице № 3

Каталог координат поворотных точек границ земельного участка в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости отражен в Таблице № 4.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости отражены в Таблице № 5.

Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным Кодексом для территориальных зон.

.

Таблица № 1. Перечень и сведения о существующих земельных участках

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Форма собственности земельного участка, согласно сведений ЕГРН	Правообладатель	Категория земель земельного участка	Разрешенное использование земельного участка	Площадь земельного участка согласно сведений ЕГРН, кв.м.	Объекты ОКС на земельном участке
1.	23:30:0902000:7	край Краснодарский, р- н Темрюкский, с/о Старотитаровский, ст-ца Старотитаровская, пер. Ильича, 1/1	-/аренда	ПАО "НК "Роснефть" - Кубаньнефтепродукт" ИНН: 2309003018	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для эксплуатации КАЗС	455	23:30:0902000:10363
2.	23:30:0902000:8	край Краснодарский, р- н Темрюкский, с/о Старотитаровский, ст-ца Старотитаровская, пер. Ильича, 1/1	-/аренда	ПАО "НК "Роснефть" - Кубаньнефтепродукт" ИНН: 2309003018	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для эксплуатации КАЗС	138	-
3.	23:30:0902000:9	край Краснодарский, р- н Темрюкский, с/о Старотитаровский, ст-ца Старотитаровская, пер. Ильича, 1/1	-/аренда	ПАО "НК "Роснефть" - Кубаньнефтепродукт" ИНН: 2309003018	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для эксплуатации КАЗС	1577	-

<b>№ п/п</b>	<b>Кадастровый номер земельного участка</b>	<b>Адрес земельного участка</b>	<b>Форма собственности земельного участка, согласно сведений ЕГРН</b>	<b>Правообладатель</b>	<b>Категория земель земельного участка</b>	<b>Разрешенное использование земельного участка</b>	<b>Площадь земельного участка согласно сведений ЕГРН, кв.м.</b>	<b>Объекты ОКС на земельном участке</b>
4.	23:30:0902000:11115	Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, станица Старотитаровская, переулок Ильича, 1/3А	Долевая собственность	Волошин Владимир Иванович/Чистоплат Анатолий Евгеньевич	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Объекты дорожного сервиса 4.9.1	7107	-
5.	23:30:0902000:11116	Краснодарский край, р-н Темрюкский, ст-ца Старотитаровская, пер Ильича	Долевая собственность	Волошин Владимир Иванович/Чистоплат Анатолий Евгеньевич	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Объекты дорожного сервиса	3949	23:30:0903035:347

Таблица № 2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

№ п/п	Кадастровый квартал образуемого земельного участка	Условный номер образуемого земельного участка	Адрес, местоположение образуемого земельного участка	Категория земель по проекту	Планируемый вид разрешенного использования образуемых земельных участков	Площадь образуемого земельного участка кв.м.	Способ образования земельного участка
1.	23:30:0902000	:ЗУ1	Российская Федерация, Краснодарский край, р-н Темрюкский, ст-ца Старотитаровская, пер Ильича	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	4.9.1 Объекты дорожного сервиса	8692	путем образования земельного участка или иным способом
2.	23:30:0902000	:ЗУ2	Российская Федерация, Краснодарский край, р-н Темрюкский, ст-ца Старотитаровская	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	12.0.2 Благоустройство территории	578	путем образования земельного участка или иным способом

Примечание: - образуемый земельный участок :ЗУ2 относится к территории общего пользования или земельному участку общего пользования. На данном земельном участке расположен памятник - мемориал ВОВ.

Таблица № 3. Перечень и сведения о площади образуемых частей земельных участков, в том числе возможные способы их образования.  
Частный бессрочный публичный сервитут.

№ п/п	Кадастровый номер исходного (обременяемого) земельного участка	Условный номер части земельного участка	Площадь земельного участка согласно сведений ЕГРН, кв.м.	Площадь образуемой части земельного участка, кв.м.	Адрес земельного участка	Категория земельного участка по сведениям ЕГРН	Разрешенное использование земельного участка по сведениям ЕГРН	Характеристика части	Способ образования части земельного участка
1.	23:30:0902000:11115	:11115/чзу1	7107	141	РФ, Краснодарский край, Темрюкский район, станица Старотитаровская, переулок Ильича, 1/3А	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Объекты дорожного сервиса 4.9.1	для обеспечения доступа	путем образования части
2.	23:30:0902000:11115	:11115/чзу2	7107	328				для обеспечения доступа	путем образования части
3.	23:30:0902000:11116	:11116/чзу1	3949	1438	Краснодарский край, р-н Темрюкский, ст-ца Старотитаровская, пер Ильича	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Объекты дорожного сервиса	для обеспечения доступа	путем образования части



Таблица № 4. Каталог координат поворотных точек границ земельного участка в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

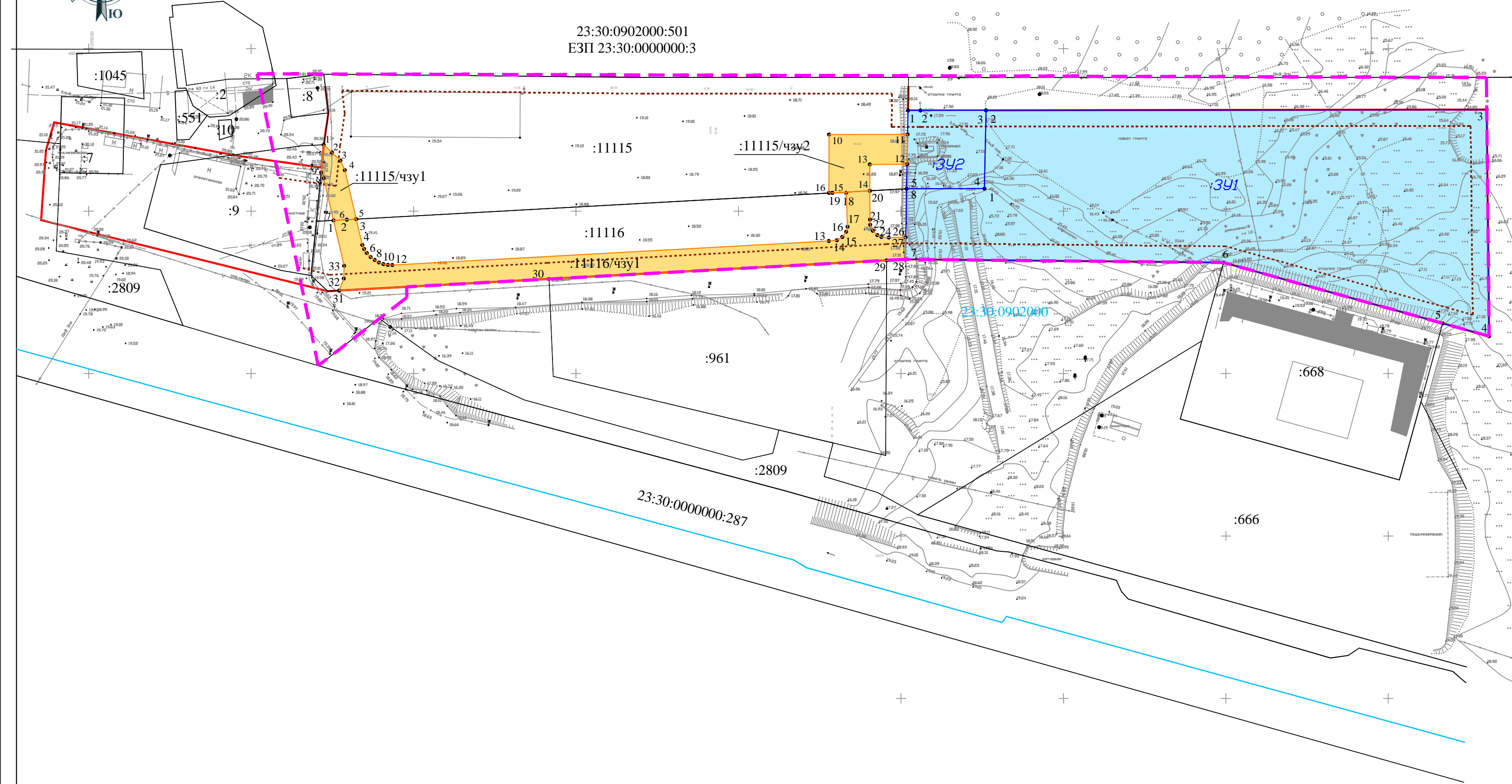
№ п/п	Координаты	
	X	Y
Участок :ЗУ1		
1	495906,94	1235525,69
2	495931,02	1235526,18
3	495931,26	1235680,29
4	495861,49	1235681,03
5	495865,46	1235666,74
6	495884,18	1235599,30
7	495885,16	1235501,35
8	495906,89	1235501,74
1	495906,94	1235525,69
Участок :ЗУ2		
1	495930,99	1235502,17
2	495931,00	1235506,00
3	495931,02	1235526,18
4	495906,94	1235525,69
5	495906,89	1235501,74
1	495930,99	1235502,17
:11115/чзу1		
1	495920,44	1235322,37
2	495918,08	1235324,87
3	495915,57	1235327,48
4	495912,62	1235328,83
5	495897,55	1235332,36
6	495897,39	1235329,46
7	495897,17	1235325,36
8	495910,13	1235322,34
9	495911,90	1235321,54
1	495920,44	1235322,37
:11115/чзу2		
10	495923,60	1235477,85
11	495923,62	1235502,03
12	495914,45	1235501,87
13	495914,38	1235490,41
14	495906,27	1235490,43
15	495905,63	1235478,89
16	495905,63	1235477,84
10	495923,60	1235477,85

№ п/п	Координаты	
	X	Y
:11116/чзу1		
1	495897,16	1235325,36
2	495897,39	1235329,46
3	495897,54	1235332,36
4	495889,60	1235334,23
5	495888,36	1235334,79
6	495887,12	1235335,60
7	495885,89	1235336,77
8	495884,98	1235338,03
9	495884,21	1235339,32
10	495883,70	1235340,70
11	495883,44	1235342,07
12	495883,42	1235343,44
13	495890,82	1235477,80
14	495891,05	1235480,28
15	495892,04	1235481,94
16	495893,66	1235483,13
17	495895,20	1235483,56
18	495905,63	1235483,12
19	495905,63	1235478,89
20	495906,26	1235490,43
21	495897,41	1235490,46
22	495895,81	1235490,53
23	495893,96	1235491,33
24	495892,63	1235492,73
25	495891,97	1235494,18
26	495891,89	1235496,23
27	495891,95	1235501,45
28	495885,16	1235501,35
29	495884,84	1235495,60
30	495879,11	1235391,68
31	495875,55	1235327,08
32	495879,27	1235328,50
33	495883,18	1235328,61
1	495897,16	1235325,36



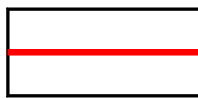

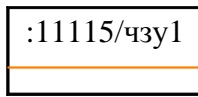

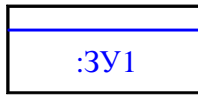
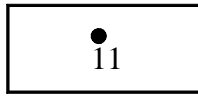
Таблица № 5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

№ п/п	Координаты	
	X	Y
1	495942,27	1235301,82
2	495941,16	1235680,19
3	495861,49	1235681,03
4	495884,18	1235599,3
5	495885,16	1235501,35
6	495876,69	1235347,84
7	495873,45	1235347,96
8	495852,44	1235320,66
9	495852,44	1235320,66
1	495942,27	1235301,82

23:30:0902000:501  
E3Π 23:30:0000000:3




## Условные обозначения

	Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	Границы и номер существующих кадастровых участков
	Предлагаемые красные линии
	Линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
	Часть земельного участка и условный номер (публичный сервитут)
	Граница и номер кадастрового квартала
	Граница образуемого земельного участка и условный номер
	Номер поворотной точки

Примечание:

1. Границы публичного сервитута не установлены.
2. Резервирование или изъятие для государственных нужд проектом не предусмотрено.

3. ЗУ2 относится к территории общего пользования. На данном земельном участке расположен памятник - мемориал ВОВ.

					2021	Договор № 07-06-2021			
						Внесение изменений в проект планировки с проектом межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0902000, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Старотитаровская, пер. Ильича			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
Руковод.гр.	Гузов					Проект межевания территории	ПМ	ПМТ-1	1
Разработал	Радюк								
						Чертеж проекта межевания территории М 1:1000	ИП Гузов И.О.		