
***Общество с ограниченной ответственностью
«КУБАНЬЮГСЕРВИС»***

Договор: Договор №03062019 от «03» июня 2019 г.
Заказчик: НАО «ТМЗ»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ)
С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 23:30:0201003:12,
23:30:0201003:13, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН,
ПОС. КУЧУГУРЫ, В ГРАНИЦАХ ОАО АФ
«ГОЛУБАЯ БУХТА», УЧАСТОК №3»**

ТОМ I I.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ЧАСТЬ 5

**Основная часть проекта межевания территории.
Пояснительная записка.**

Краснодар, 2019 г.

***Общество с ограниченной ответственностью
«КУБАНЬЮГСЕРВИС»***

Договор: Договор №03062019 от «03» июня 2019 г.
Заказчик: НАО «ТМЗ»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ)
С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 23:30:0201003:12,
23:30:0201003:13, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН,
ПОС. КУЧУГУРЫ, В ГРАНИЦАХ ОАО АФ
«ГОЛУБАЯ БУХТА», УЧАСТОК №3»**

ТОМ I I.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ЧАСТЬ 5

**Основная часть проекта межевания территории.
Пояснительная записка.**

Директор

В.Б. Чуприн

Краснодар, 2019 г.

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА И УЧАСТНИКОВ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА

| | |
|---|---|
| ООО «Кубаньюгсервис» | |
| Архитекторы | А.А. Ляшенко И. В. Лемешкина Е. А. Шмик |
| Кадастровый инженер | А. А. Радюк |
| Консультант. Текстовая часть (Том 1: Часть 1, Часть 3) | Н. В. Монастырев |

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

| № раздела | Наименование | Примечание |
|---|--|--|
| <u>Том 1. Проект планировки территории</u> | | |
| Часть 1 | Положение о размещении объектов капитального строительства | Бумажный носитель, электронная версия программы: Word, PDF |
| Часть 2 | Основная часть проекта планировки территории. Графические материалы. | Бумажный носитель, электронная версия программы: Word, PDF |
| Часть 3 | Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка. | Бумажный носитель, электронная версия программы: Word, PDF |
| Часть 4 | Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть. | Бумажный носитель, электронная версия программы: Word, PDF |
| <u>Том 2. Проект межевания территории</u> | | |
| Часть 5 | Основная часть проекта межевания территории. Пояснительная записка. | Бумажный носитель, электронная версия программы: Word, PDF |
| Часть 6 | Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть. | Бумажный носитель, электронная версия программы: Word, PDF |
| Часть 7 | Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть. | Бумажный носитель, электронная версия программы: Word, PDF |

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ ТОМ 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

| № п/п | Наименование чертежа | Масштаб | Марка чертежа | Программа, формат электронной версии | Гриф |
|---|--|-----------------|------------------|---|------|
| Часть 2. Основная часть проекта планировки территории. Графические материалы | | | | | |
| 1 | Чертеж планировки территории | 1:1000 | ПП-1 | PDF, AutoCAD | |
| 2 | Чертеж красных линий | 1:1000 | ПП-2 | PDF, AutoCAD | |
| Часть 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графические материалы | | | | | |
| 3 | Карта планировочной структуры территории Фонталовского сельского поселения с отображением границ элемента планировочной структуры. Ситуационный план | б/м | ПП-3 | PDF, AutoCAD | |
| 4 | Схема организации движения транспорта и улично-дорожной сети | 1:1000 | ПП-4 | PDF, AutoCAD | |
| 5 | Схема границ зон с особыми условиями использования территории | 1:1000 | ПП-5 | PDF, AutoCAD | |
| 6 | Схема местоположения существующих объектов капитального строительства | 1:1000 | ПП-6 | PDF, AutoCAD | |
| 7 | Схема вертикальной планировки территории. Поперечные профили | 1:1000 1:200 | ПП-7 | PDF, AutoCAD | |
| 8 | Схема инженерной подготовки и инженерной защиты территории | 1:1000 | ПП-8 | PDF, AutoCAD | |
| 9 | Сводная схема размещения инженерных сетей и сооружений | 1:1000 | ПП-9 | PDF, AutoCAD | |

**ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ
ТОМ 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

| № п/п | Наименование чертежа | Масштаб | Марка чертежа | Программа, формат электронной версии | Гриф |
|---|-------------------------------------|---------|------------------|---|------|
| Часть 6. Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть. | | | | | |
| 10 | Чертеж проекта межевания территории | 1:1000 | ПМ-1 | PDF, AutoCAD | |
| Часть. 7. Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть. | | | | | |
| 11 | Чертеж проекта межевания территории | 1:1000 | ПМ-2 | PDF, AutoCAD | |

СОДЕРЖАНИЕ

| Наименование | Стр. |
|--|------|
| Титульный лист | 1 |
| Состав исполнителей | 3 |
| Состав документации по планировке территории | 4 |
| Содержание проекта и перечень графических материалов | 5 |
| Содержание | 7 |
| 1. Введение | 8 |
| 1.1 Цели и задачи разработки проекта | 10 |
| 1.2 Особые условия использования территории | 13 |
| 1.3 Формирование земельных участков проектируемого объекта | 13 |

1 Введение

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) расположен в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:0201003:12 и 23:30:0201003:13 по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Кучугуры, в границах ОАО АФ «Голубая бухта», участок №3. Проект разработан в 2019 году ООО «Кубаньюгсервис».

Проект межевания территории с кадастровыми номерами 23:30:0201003:12 и 23:30:0201003:13 расположенной по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Кучугуры, в границах ОАО АФ «Голубая бухта», участок №3 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 муниципального образования Фонталовское сельское поселение, утвержденный Решением XVIII сессией III созыва от 11 декабря 2015 года № 93 «Об утверждении генерального плана муниципального образования Фонталовское сельское поселение Темрюкского района Краснодарского края».

3. Правила землепользования и застройки муниципального образования Фонталовское сельское поселение, утвержденные решением LXXVII сессии Совета Фонталовского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 3 апреля 2014 года № 335 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования Фонталовское

сельское поселение Темрюкского района Краснодарского края» (с учетом изменений от 24.11.2017).

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. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Фонталовское сельское поселение, утвержденные администрацией Фонталовского сельского поселения Темрюкского района от 23.06.2017 г № 112.

6. 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).
9. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденные

администрацией Фонталовского сельского поселения Темрюкского района от 23.06.2017 г № 112.

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 (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

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 1:2000 в системе координат МСК-23, предоставленной Заказчиком.

Система координат – МСК 23, зона 1.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала: 23:30:0201003.

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 от существующих и проектируемых инженерных сетей:

- Охранная зона ЛЭП;
- Охранная зона газоснабжения, проект;
- Локальные очистные сооружения, проект;
- Охранная зона водопроводных сетей и сооружений, проект;
- Охранная зона канализационных сетей бытовой и ливневой, проект;
- Граница водоохраной зоны;
- Граница второй зоны санитарной охраны курортов;

1.3 Формирование земельных участков проектируемого объекта

Общая площадь земельных участков по проекту межевания составляет 99999 кв.м.

Территория, на которую разработан проект межевания, расположена в северо-западной прибрежной части п. Кучугуры, в структуре существующей застройки, и представляет собой компактную форму. Территория свободна от застройки и используется в качестве земель сельскохозяйственного назначения на земельных участках с кадастровыми номерами 23:30:23:30:0201003:12, 23:30:0201003:13. На территории предполагается размещение комплекса объектов туристско-рекреационного, общественно-делового и торгового назначения «KOVAL PELAC».

Проектом предусмотрено образование двух земельных участков путем перераспределения исходных земельных участков в результате образуется один многоконтурный (2 контура) земельный участок площадью 83427 кв.м. с разрешенным использованием «Санаторная деятельность» и один земельный участок площадью 16571 кв.м. с разрешенным использованием «Земельные участки (территории) общего пользования».

В данном проекте один земельный участок, после образования будет относиться к территориям общего пользования. Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений отображены на чертежах межевания территории.

На чертежах межевания территории, отображены границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков. Проект межевания предусматривает изменение вида разрешенного использования земельных участков. Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаемых в соответствии с классификатором и с Правилами землепользования и застройки муниципальное образование Фонталовское сельское поселение: «9.2.1 Санаторная деятельность» и «Земельные участки (территории) общего пользования».

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.

Каталог координат поворотных точек границ земельного участка в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости отражен в Таблице № 3.

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. |
|----------|--|--|--|------------------------------|--|--|---|
| 1 | 23:30:0201003:12 | край Краснодарский, р-н Темрюкский, в границах АФ "Голубая бухта" ОАО, участок № 3 | частная | Коваль Алексей Николаевич | Земли населённых пунктов | Для сельскохозяйственного производства | 40001 |
| 2 | 23:30:0201003:13 | край Краснодарский, р-н Темрюкский, в границах АФ "Голубая бухта" ОАО, участок № 3 | частная | Коваль Алексей Николаевич | Земли населённых пунктов | Для сельскохозяйственного производства | 59998 |

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

| № п/п | Кадастровый номер исходного земельного участка | Кадастровый квартал образуемого земельного участка | Условный номер образуемого земельного участка | Адрес, местоположен ие образуемого земельного участка | Категория земель существую щих земельных участков | Настоящий вид разрешенного использовани я земельных участков | Планируемый вид разрешенного использовани я образуемых земельных участков | Площадь частей исходных земельных участков кв.м. и номер на чертеже | Площадь образуем ого земельно го участка кв.м. | Способ образования земельного участка |
|----------|--|--|---|--|--|--|--|--|--|---|
| 1 | 23:30:0201003:12 | 23:30:0201003 | ЗУ1 Многоконтурный участок (2 контура) | Краснодарский край, р-н Темрюкский, п.Кучугуры | Земли населённых пунктов | Для сельскохозяйст венного производства | Санаторная деятельность | 35689 (контур 2) 12/п1 | 83427 | Путем перераспреде ния частей исходных земельных участков. |
| | Земли населённых пунктов | | | | Для сельскохозяйст венного производства | 46497 (контур 2) 13/п3 | | | | |
| | | | | | | 1241 (контур 1) 13/п4 | | | | |
| 2 | 23:30:0201003:12 | 23:30:0201003 | ЗУ2 | Краснодарский край, р-н Темрюкский, п.Кучугуры | Земли населённых пунктов | Для сельскохозяйст венного производства | Земельные участки (территории) общего пользования | 4312 12/п2 | 16571 | Путем перераспреде ния частей исходных земельных участков |
| | Земли населённых пунктов | | | | Для сельскохозяйст венного производства | 12259 13/п5 | | | | |

Таблица № 3. Каталог координат поворотных точек границ земельного участка в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

| № п/п | Координаты | |
|-------------------------------|------------|------------|
| | Х | У |
| Участок 3У1 контур 1 | | |
| 1 | 520493,67 | 1218488,35 |
| 2 | 520489,27 | 1218488,43 |
| 3 | 520449,27 | 1218447,98 |
| 4 | 520451,98 | 1218441,99 |
| 5 | 520492,87 | 1218441,31 |
| 1 | 520493,67 | 1218488,35 |
| Участок 3У1 контур 2 | | |
| 6 | 520517,87 | 1218440,87 |
| 7 | 520562,12 | 1218440,12 |
| 8 | 520658,19 | 1218438,49 |
| 9 | 520994,15 | 1218779,96 |
| 10 | 520884,75 | 1218890,20 |
| 11 | 520665,77 | 1218667,83 |
| 12 | 520669,25 | 1218664,41 |
| 13 | 520519,08 | 1218512,30 |
| 6 | 520517,87 | 1218440,87 |
| Участок 3У2 внешний контур | | |
| 14 | 521004,89 | 1218783,75 |

| № п/п | Координаты | |
|-------------------|------------|------------|
| | Х | У |
| 15 | 520982,12 | 1218806,07 |
| 16 | 520891,87 | 1218912,15 |
| 17 | 520418,07 | 1218430,56 |
| 18 | 520654,94 | 1218428,05 |
| 14 | 521004,89 | 1218783,75 |
| внутренний контур | | |
| 1 | 520493,67 | 1218488,35 |
| 2 | 520489,27 | 1218488,43 |
| 3 | 520449,27 | 1218447,98 |
| 4 | 520451,98 | 1218441,99 |
| 5 | 520492,87 | 1218441,31 |
| 1 | 520493,67 | 1218488,35 |
| | | |
| 6 | 520517,87 | 1218440,87 |
| 7 | 520562,12 | 1218440,12 |
| 8 | 520658,19 | 1218438,49 |
| 9 | 520994,15 | 1218779,96 |
| 10 | 520884,75 | 1218890,20 |
| 11 | 520665,77 | 1218667,83 |
| 12 | 520669,25 | 1218664,41 |
| 13 | 520519,08 | 1218512,30 |
| 6 | 520517,87 | 1218440,87 |