



**АДМИНИСТРАЦИЯ ТЕМРЮКСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 07.10.2019

№ 1510

город Темрюк

**О назначении публичных слушаний по внесению изменений в проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка в кадастровом квартале 23:30:1201004, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п. Октябрьский**

На основании Федерального закона Российской Федерации от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Устава Темрюкского городского поселения Темрюкского района, Положения о порядке проведения публичных слушаний, общественных обсуждений на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района», утвержденных решением LXXIII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 23 апреля 2019 года № 563 п о с т а н о в л я ю:

1. Назначить проведение публичных слушаний по внесению изменений в проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка в кадастровом квартале 23:30:1201004, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п. Октябрьский в части корректировки основной части проекта планировки территории (положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом) на 14 ноября 2019 года, начало в 15-00 часов (приложение).

Местом проведения публичных слушаний определить: административное здание муниципального бюджетного учреждения Темрюкского городского поселения Темрюкского района «Общественно-социальный центр» по адресу: г. Темрюк, ул. Мира, 152, актовый зал.

2. Ответственным за организацию и проведение публичных слушаний определить Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района.

3. Установить, что заявки на участие в публичных слушаниях по внесению изменений в проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка в кадастровом квартале 23:30:1201004, расположенного по

адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п. Октябрьский принимаются в рабочие дни в письменной форме со дня опубликования настоящего постановления до 13 ноября 2019 года по адресу: г. Темрюк, ул. Ленина, 36, каб. 4.

4. Исполняющему обязанности заместителя главы Темрюкского городского поселения Темрюкского района Л.В. Отставной обеспечить официальное опубликование настоящего постановления в периодическом печатном издании газете Темрюкского района «Тамань» и официально разместить на официальном сайте администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Контроль за выполнением постановления «О назначении публичных слушаний по внесению изменений в проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка в кадастровом квартале 23:30:1201004, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п. Октябрьский» возложить на заместителя главы Темрюкского городского поселения Темрюкского района А.В. Сокиркина.

6. Постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Глава Темрюкского городского поселения  
Темрюкского района



М.В. Ермолаев

## Приложение

к постановлению администрации  
Темрюкского городского поселения  
Темрюкского района  
от 07.10.2019 № 1315

### Введение

Проект планировки территории в кадастровом квартале 23:30:1201004 по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п. Октябрьский разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в генеральном плане решением XX сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 23 ноября 2010 года № 127 «Об утверждении генерального плана Темрюкского городского поселения Темрюкского района» и является его уточнением и развитием планировочной организации территориального компонента городского поселения – объекта придорожного сервиса.

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях: перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности и земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности; выделения объекта планировочной структуры; установления границ земельных участков; установления границ территории общего пользования; установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков; установления, изменения, отмены красных линий.

Проект планировки территории разработан в соответствии со статьями 41, 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки решает следующие задачи:

- перераспределение земельного участка, находящегося в частной собственности и земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности;
- формирование земельного участка;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение местоположения границ образуемого и изменяемого земельного участка;
- установление красных линий.

Разработка проекта планировки вызвана необходимостью определения условий застройки рассматриваемой территории, установления необходимых регламентов и сервитутов при конкретном использовании земельного участка.

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

- Схема территориального планирования муниципального образования Темрюкский район (с изменениями, утвержденными 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»);

- Генеральный план Темрюкского городского поселения Темрюкского района, утвержденный решением LVIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район III созыва от 27 марта 2018 года № 433 «О внесении изменений в решение XX сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 23 ноября 2010 года № 127 «Об утверждении генерального плана Темрюкского городского поселения Темрюкского района».

- Правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района (с изменениями, утвержденными решением LXVI сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района III созыва от 23 ноября 2018 года № 504 «О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края»).

Утвержденный проект планировки является основой для разработки проекта межевания территории, выноса в натуру (на местность) линий регулирования застройки, границ земельных участков, установления публичных сервитутов.

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

В пределах территории проекта планировки территории земельного участка в кадастровом квартале 23:30:1201004 по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п. Октябрьский, расположенной в юго-восточной части п. Октябрьский, планируется перераспределение земельного участка, находящегося в частной собственности и земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности с установлением границы вновь сформированного земельного участка.

Рассматриваемая земельный участок располагается в территориальной зоне придорожного сервиса – ОД-4, согласно правилам землепользования и застройки, утвержденным решением LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского

края», с видом разрешенного использования - «объекты придорожного сервиса» с размещением объектов придорожного сервиса.

Предельные параметры вновь формируемого земельного участка и разрешенного строительства в соответствии с Правилами:

- минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 10 (10000) кв. м (а также определяется по заданию на проектирование);
- минимальный отступ строений от границы земельного участка – 1 м;
- максимальное количество этажей зданий – 2 эт.;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Застройка земельного участка осуществляется в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными Правилами землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района.

Планировочная организация проекта планировки подчинена сложившейся градостроительной ситуации:

- конфигурации участка;
- местоположению в системе п. Октябрьский;
- направлениям основных дорожных магистралей;
- рельефу местности;
- планировочным ограничениям и установленным регламентам.

Исходя из существующей застройки данного квартала, рассматриваемый земельный участок граничит со всех сторон с землями администрации Темрюкского городского поселения.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19 июля 2018 года, собственником земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201004:87 является А.А. Пухальский.

#### *Архитектурно-планировочная организация*

В основу архитектурно-планировочной организации проектируемой территории положена идея создания современного, благоустроенного комплекса придорожного сервиса, гармонично развивающегося в существующем природно-ландшафтном окружении, на основе анализа существующего положения, в увязке вновь осваиваемого земельного участка с существующей территорией поселка с учетом сложившихся транспортных связей, конфигурации отведенного для строительства земельного участка.

#### *Технико-экономические показатели*

Таблица 1

| № п.п. | Показатели  | Ед. измерения  | Количество, всего |
|--------|---|----------------|-------------------|
| 1.     | Территория  |                |                   |
| 1.1.   | Общая площадь территории участка проекта планировки всего, в том числе: | м <sup>2</sup> | 2171,6 (100%)     |

| № п.п. | Показатели   | Ед. измерения  | Количество, всего |
|--------|--|----------------|-------------------|
|        | - площадь застройки на территории участка проектирования         | м <sup>2</sup> | 158,4 (7,3%)      |
|        | - площадь твердого покрытия на территории участка проектирования | м <sup>2</sup> | 127,2 (6,6%)      |
|        | - площадь озеленения на территории участка проектирования        | м <sup>2</sup> | 2013,22 (92,7%)   |

Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Проект планировки территории земельного участка в кадастровом квартале 23:30:1201004 по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п. Октябрьский предусматривает освоение территории земельного участка площадью 2171,6 кв. м.

Расстояние от объектов капитального строительства, расположенных на территории проектирования до объектов, расположенных на смежных земельных участках, принято на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, нормативов градостроительного проектирования и правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне придорожного сервиса - ОД-4. В настоящее время на земельном участке с кадастровым номером 23:30:1201004:87, входящим в состав территории проектирования, имеется объект капитального строительства. Его основная характеристика определена согласно правоустанавливающим документам и топографической съемке, выполненной ООО «Архиград» в 2018 г.

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект планировки, расположена в границах кадастрового квартала 23:30:1201004.

Площадь вновь формируемого земельного участка составляет 2171,6 м<sup>2</sup>, в том числе:

- застроенная территория – 158,4 м<sup>2</sup>;
- незастроенная территория – 2013,22 м<sup>2</sup>.

Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов

капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Образованный земельный участок в кадастровом квартале 23:30:1201004 по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п. Октябрьский, предусмотренный для размещения объектов придорожного сервиса, расположен в зоне придорожного сервиса – ОД-4, согласно правилам землепользования и застройки, утвержденным решением LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края» с видом разрешенного использования - «объекты придорожного сервиса» с размещением объектов придорожного сервиса.

Реализация проекта предполагается в один этап.

#### Межевание территории.

Межевание объектов землеустройства представляет собой работы по установлению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат.

Межевание объектов землеустройства проводится:

- 1) как технический этап реализации утверждённых проектных решений о местоположении границ объектов землеустройства при образовании новых или упорядочении существующих объектов землеустройства;
- 2) как мероприятия по уточнению местоположения на местности границ объектов землеустройства при отсутствии достоверных сведений об их местоположении путём согласования границ на местности;
- 3) как мероприятие по восстановлению на местности границ объектов землеустройства при наличии в государственном земельном кадастре сведений, позволяющих определить положение границ на местности с точностью межевания объектов землеустройства (проведённая работа позволит в дальнейшем внести в государственный земельный кадастр упомянутые выше необходимые сведения).

Основной чертеж выполнен и оформлен с учётом нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края (с изменениями, утвержденными приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 13.03.2017 № 73 «О внесении изменений в приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от

16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»).

Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

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.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

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

Вновь формируемый земельный участок размещен на территории субъекта Российской Федерации Краснодарского края. Согласно административному делению Краснодарского края, территория объекта изысканий расположена в границах Темрюкского городского поселения, Темрюкского района, Краснодарского края.

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект планировки, расположена в границах кадастрового квартала 23:30:1201004.

Площадь проектируемого участка составляет 2171,6 кв. м.

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

Таблица 1

| № п/п | Кадастровый номер изменяемого участка | Вид права     | Правообладатель | Месторасположение  | Категория земель         | Разрешенное исп.                                | Пл. обр. ЗУ, кв. м | Разр. исп. В соответствии с классификатором |
|-------|---------------------------------------|---------------|-----------------|--|--------------------------|---|--------------------|---|
| 1     | 23:30:1201004:8<br>7                  | собственность | А.А. Пухальский | Краснодарский край,<br>р-н Темрюкский, п. Октябрьский, ул. Северная, 1 «А» | Земли населенных пунктов | Для строительства объектов придорожного сервиса | 597                | Объекты придорожного сервиса                |

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 Территории общего пользования в границах проектирования не предусмотрены.



Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки

Образованный земельный участок в кадастровом квартале 23:30:1201004 по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п. Октябрьский, предусмотренный для размещения объектов придорожного сервиса, расположен в территориальной зоне придорожного сервиса- ОД-4, согласно правилам землепользования и застройки, утвержденным решением LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края», с видом разрешенного использования - «объекты придорожного сервиса» (согласно классификатору, утвержденному Приказом министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков № 540 от 01.09.2014).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Каталог координат поворотных точек образуемых (формируемых) земельных участков

| №№ отрезков                 | Меры линий | № ПТУ | X          | Y            |
|-----------------------------|------------|-------|------------|--------------|
| н1-н2                       | 51,3       | н1    | 501927.212 | 1248944.375  |
| н2-н3                       | 70,3       | н2    | 501897.657 | 1248986.351  |
| н3-н4                       | 8,5        | н3    | 501850.537 | 1248934.181  |
| н4-н5                       | 11,6       | н4    | 501852.770 | 1248926.005  |
| н5-н6                       | 65,3       | н5    | 501864.379 | 1248926.534  |
| Площадь земельного участка  |            |       |            | 2171,6 кв. м |
| Периметр земельного участка |            |       |            | 207,0 м      |

Заместитель главы  
Темрюкского городского поселения  
Темрюкского района



А.В. Сокиркин