

Общество с ограниченной ответственностью
«Архитектурно-планировочное бюро»

308009, г. Белгород, ул. Князя Трубецкого, д. 40, оф.10, (4722)273451 ИНН 3100032530

Договор № 11/11/2025-1

**Документация по планировке территории
(проект планировки территории и проект межевания территории)
по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Темрюкское
городское поселение, п. Октябрьский, в границах территории
ограниченной автомобильной дорогой «обход г. Темрюк» от км 0+117 до
км 4+202; автомобильной дорогой А-289 от км 137+300 до км 138+771;
железной дорогой, улицей Сибирских строителей, земельным участком
43, с кадастровым номером 23:30:1201005:456 контур 1,2,
ориентировочной площадью 710 000 кв. м.**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть.

**Материалы по обоснованию
проекта межевания территории.**

Том 3

г. Белгород – 2026г

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:

Основная часть проекта межевания территории:

Текстовая часть проекта межевания территории.

1. Положение о проекте межевания территории.
2. Проектные решения.
 - 2.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.
 - 2.2. 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 предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.
3. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН.

Лист 1.1 Чертеж межевания территории. М 1:2000.

Лист 1.2 Чертеж межевания территории с отображением границ планируемых элементов планировочной структуры. М 1:2000.

Материалы по обоснованию проекта межевания

Лист 2.1 Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории. М 1:2000.

1. Положение о проекте межевания территории

Настоящий проект межевания территории выполнен в отношении территории жилого района, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Темрюкское городское поселение, п. Октябрьский, в границах территории ограниченной автомобильной дорогой «обход г. Темрюк» от км 0+117 до км 4+202; автомобильной дорогой А-289 от км 137+300 до км 138+771; железной дорогой, улицей Сибирских строителей, земельным участком 43, с кадастровым номером 23:30:1201005:456 контур 1,2.

Документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории микрорайона выполнена на основании постановления администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Темрюкское городское поселение, п. Октябрьский, в границах территории ограниченной автомобильной дорогой «обход г. Темрюк» от км 0+117 до км 4+202; автомобильной дорогой А-289 от км 137+300 до км 138+771; железной дорогой, улицей Сибирских строителей, земельным участком 43, с кадастровым номером 23:30:1201005:456 контур 1,2, ориентировочной площадью 710 000 кв. м.» от 06.11.2026г. №1428 и договора №11/11/2025-1 от 25.11.2025г.

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.

Разработка документации выполнена на основании следующих нормативно-правовых документов:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ от 13.07.2015г.;
- Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ. При разработке настоящего проекта использованы:
- сведения единого государственного реестра недвижимости.

2. Проектное решение.

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

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. Проект межевания территории подготовлен в составе документации по планировке территории для определения местоположения границ образуемых земельных.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Образуемые земельные участки отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельных участков, границы которых в установленных Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами случаях могут пересекать границы территориальных зон (земельные участки, предназначенные для размещения линейного объекта).

Сведения о ранее образованных земельных участках, представлены в таблице 1.

Перечень сформированных и зарегистрированных в ЕГРН земельных участков на территории проекта межевания

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка, кв. м.
1	2	3	4	5	6
1	23:30:1201005:456	Краснодарский край, Темрюкский муниципальный район, Темрюкское городское поселение, п. Октябрьский, ул. Сибирских строителей, земельный участок 43	Земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	329002,0
2	23:30:1201005:14	Краснодарский край, р-н. Темрюкский, г. Темрюк	Земли населенных пунктов	Коммунальное обслуживание	4 900

На территории проекта межевания территории объекты капитального строительства, сведения о местоположении которых имеются в ЕГРН, отсутствуют.

Перечень образуемых земельных участков

Таблица 2

ЗУсловный номер з/у	Площадь з/у, кв.м	Способы образования земельного участка	Территориальная зона	Вид разрешенного использования земельного участка
1	2	3	4	5
:ЗУ 1	17849	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
:ЗУ 2	17151	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)

:3У 3	17114	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
:3У 4	17073	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
:3У 5	16541	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
:3У 6	13927	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
:3У 7	13675	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
:3У 8	6399	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
:3У 9	8750	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
:3У 10	5130	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
:3У 11	3624	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена	ОД-1	Образование и просвещение (3.5)
:3У 12	31148	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
:3У 13	6515	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
:3У 14	7106	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Магазины (4.4)
:3У 15	3131	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Рынки (4.3)
:3У 16	9031	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Предпринимательство (4.0)
:3У 17	13065	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Гостиничное обслуживание (4.7)
:3У 18	6220	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Объекты дорожного сервиса (4.9.1)
:3У 19	12571	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
:3У 20	2387	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Коммунальное обслуживание (3.1)

:ЗУ 21	772	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Ж-1	Коммунальное обслуживание (3.1)
:ЗУ 22	4476	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Коммунальное обслуживание (3.1)
:ЗУ 23	141	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Р-1	Коммунальное обслуживание (3.1)
:ЗУ 24	3599	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	Коммунальное обслуживание (3.1)
:ЗУ 25	3898	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Р-1	Коммунальное обслуживание (3.1)
:ЗУ 26	3600	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	Коммунальное обслуживание (3.1)
:ЗУ 27	1108	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Р-1	Коммунальное обслуживание (3.1)
:ЗУ 28	28431	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Р-1	Парки культуры и отдыха (3.6.2)
:ЗУ 29	3672	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Р-1	Парки культуры и отдыха (3.6.2)
:ЗУ 30	20724	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Благоустройство территории (12.0.2)
:ЗУ 31	327	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Благоустройство территории (12.0.2)
:ЗУ 32	10487	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Р-1	Парки культуры и отдыха (3.6.2)
:ЗУ 33	255	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
:ЗУ 34	1044	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
:ЗУ 35	7231	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
:ЗУ 36	10291	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
:ЗУ 37	5149	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
:ЗУ 38	13070	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Хранение автотранспорта (2.7.1)
:ЗУ 39	3087	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Улично-дорожная сеть (12.0.1)

:ЗУ 40	1161	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена	ОД-1	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
--------	------	---	------	--

2.2 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 предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Таблица 3

ЗУсловный номер з/у	Площадь з/у, кв.м	Способы образования земельного участка	Территориальная зона	Вид разрешенного использования земельного участка
1	2	3	4	5
:ЗУ 41	6757	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
:ЗУ 42	5340	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
:ЗУ 43	3065	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена	ОД-1	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
:ЗУ 44	27478	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456	Ж-1	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
:ЗУ 45	143820	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
:ЗУ 46	4504	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Р-1	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
:ЗУ 47	2741	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Р-1	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

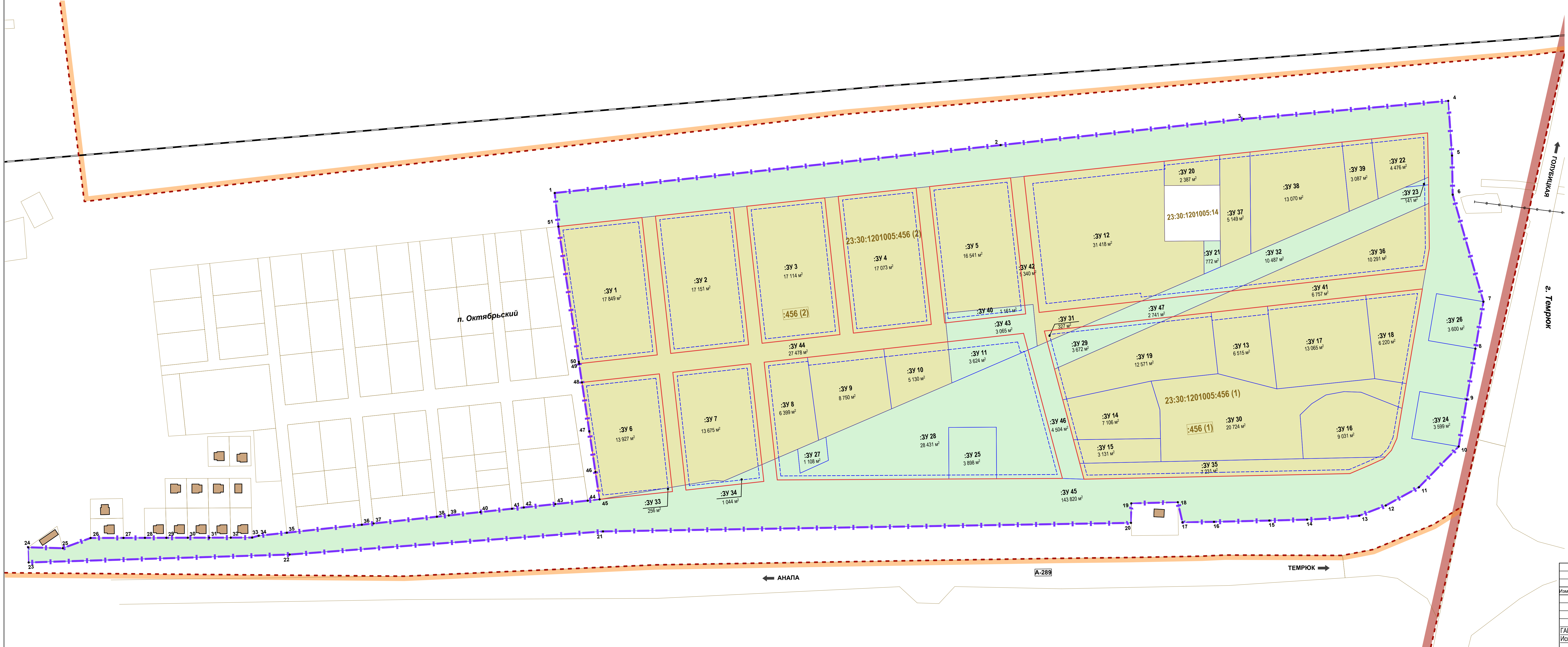
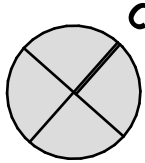
3. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН

Таблица 4

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой подлежит утверждению проект межевания

Условное имя контура	№ точки	Координата X	Координата Y
ГПМТ	1	502 638,57	1 249 143,35
	2	503 055,68	1 249 523,78
	3	503 283,12	1 249 731,22
	4	503 470,79	1 249 909,01
	5	503 422,43	1 249 958,17
	6	503 386,10	1 249 991,43
	7	503 310,82	1 250 109,71
	7	502 636,07	1 250 196,93
	8	503 259,82	1 250 141,34
	9	503 204,58	1 250 175,59
	10	503 153,59	1 250 207,21

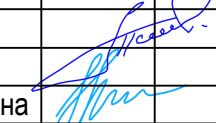
	11	503 082,04	1 250 203,71
	12	503 037,05	1 250 187,65
	13	503 005,41	1 250 171,19
	14	502 958,23	1 250 125,31
	15	502 925,81	1 250 090,43
	16	502 878,45	1 250 039,35
	17	502 851,72	1 250 009,91
	18	502 866,78	1 249 988,87
	19	502 826,86	1 249 945,94
	20	502 808,21	1 249 961,93
	21	502 359,73	1 249 471,23
	22	502 076,54	1 249 195,07
	23	501 851,36	1 248 955,60
	24	501 865,24	1 248 942,51
	25	501 893,25	1 248 975,85
	26	501 926,09	1 248 993,57
	27	501 953,61	1 249 024,51
	28	501 971,55	1 249 044,68
	29	501 989,50	1 249 064,86
	30	502 007,44	1 249 085,03
	31	502 025,39	1 249 105,21
	32	502 043,33	1 249 125,38
	33	502 061,28	1 249 145,55
	34	502 068,38	1 249 150,10
	35	502 094,78	1 249 174,22
	36	502 164,86	1 249 238,24
	37	502 175,93	1 249 248,35
	38	502 235,02	1 249 302,33
	39	502 246,08	1 249 312,43
	40	502 275,61	1 249 339,41
	41	502 305,21	1 249 366,45
	42	502 316,22	1 249 376,51
	43	502 345,77	1 249 403,50
	44	502 376,04	1 249 431,16
	45	502 387,10	1 249 441,26
	46	502 409,60	1 249 414,37
	47	502 442,69	1 249 374,81
	48	502 482,65	1 249 327,05
	49	502 498,00	1 249 308,70
	50	502 499,45	1 249 306,96
	51	502 609,98	1 249 174,82
	1	502 638,57	1 249 143,35



Условные обозначения:

- Красные линии:**
- установленные проектом планировки территории
- Границы:**
- территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
 - земельных участков, согласно сведениям ЕГРН
 - образуемых земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005.456
 - образуемых земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена
- Прочее:**
- :ЗУ 1** - условные номера образуемых участков
 - :456** - кадастровые номера изменяемых участков
 - линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - 1 - обозначение характерных точек границы территории, принятой для подготовки документации по планировке территории

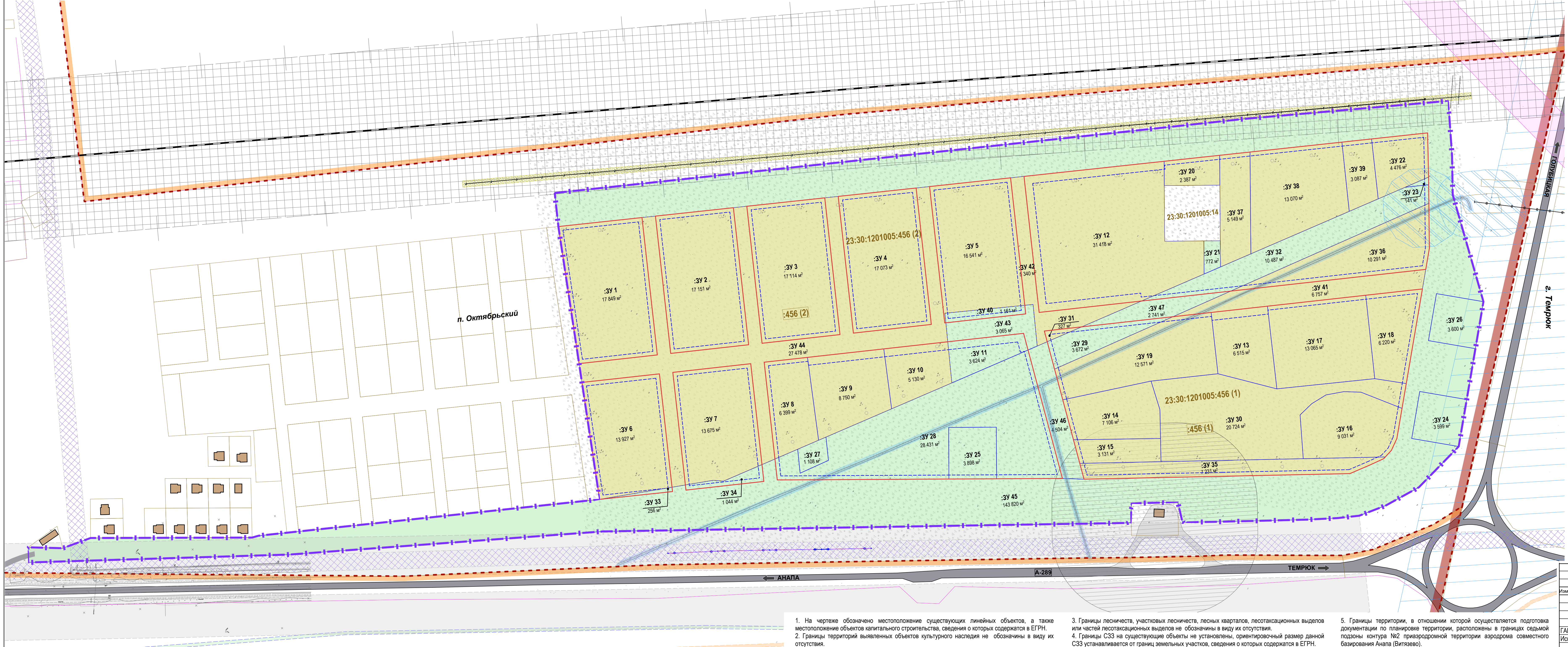
Примечание:
Границы существующих элементов планировочной структуры в границах проектируемой территории отсутствуют.

					2026	Договор № 11/11/2025-1									
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Темрюкское городское поселение, п. Октябрьский, в границах территории, ограниченной автомобильной дорогой «объезд г. Темрюка» от км 0+000 до км 4+000; автомобильной дорогой А-289 от км 137+300 до км 138+771; железной дорогой, улицы Сибирских строителей, земельным участком 43, с кадастровым номером 23:30:1201005.456 контур 1,2, ориентировочной площадью 710 000 кв. м.									
Изм.	Коп.уч.	Лист	Докум.	Подпись	Дата	Проект межевания территории Основная часть					СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ		
											ДПТ				
ГАП	Тимонов					Чертеж межевания территории М 1:2000					ООО "Архитектурно-планировочное бюро"				
Исполнил	Мехоношина														

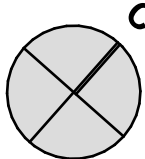


Границы существующих элементов планировочной структуры в границах проектируемой территории отсутствуют.

M 1:2000



Чертеж планировки территории
М 1:2000



Условные обозначения:

Красные линии:
- устанавливаемые проектом планировки

Границы:
- территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории

- существующих земельных участков в границах проекта планировки, сведения о которых содержатся в ЕГРН

- г. Темрюк

- п. Октябрьский

Объекты капитального строительства:

- существующие, сведения о которых содержатся в ЕГРН

Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры:

- Существующие сети газоснабжения среднего давления

- Существующие водопроводные сети

- Существующий дренажный канал

- Существующие дороги федерального и регионального значения

- Существующая железная дорога

Прочие:

- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Зоны с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН:

- Придорожная полоса автомобильной дороги «х.Белый – г.Темрюк»

- Зона с особыми условиями использования территории объектов энергетики, связи, транспорта

- Зона затопления территории г. Темрюк Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности

- Охранная зона ВЛ-110 кВ "Темрюк - Таманский водовод"

Зоны с особыми условиями использования территории сведения о которых не содержатся в ЕГРН:

- Зона минимальных расстояний от газопровода среднего давления

- Санитарно-защитные зоны от АЗС

- Санитарные разрывы для линий железнодорожного транспорта

- Охранная зона дренажного канала

- 2-ая зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

1. На чертеже обозначено местоположение существующих линейных объектов, а также местоположение объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН.
2. Границы территорий выявленных объектов культурного наследия не обозначены в виду их отсутствия.

3. Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов не обозначены в виду их отсутствия.
4. Границы СЗЗ на существующие объекты не установлены, ориентировочный размер данной СЗЗ устанавливается от границ земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

5. Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, расположены в границах седьмой подзоны контура №2 приаэродромной территории аэродрома совместного базирования Анапа (Витязево).

						2026	Договор № 11/11/2025-1		
							Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Темрюковский городской поселение, п. Октябрьский, в границах территории, ограниченной автомобильной дорогой «обход г. Темрюк» от км 0+00 до км 4+202; автомобильной дорогой А-289 от км 137+300 до км 138+771; железной дорогой, улицы Сибирских строителей, земельный участок 43, с кадастровым номером 23-30:1201005:456 контур 1,2, ориентировочной площадью 710 000 кв. м.		
							Материалы по обоснованию проекта межевания территории	СТАДИЯ	ЛИСТ
								ДПТ	1
						ГАП	Тимонов	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории. М 1:2000	
						Исполнил	Мехоношина		
								ООО "Архитектурно-планировочное бюро"	