

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)

в отношении территориальной зоны

«Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД-1)»
по адресу: Тимашевский район, ст-ца Роговская, ул. Рогачева в
границах кадастрового квартала 23:31:0102082

Индивидуальный предприниматель
Ромчук Д.В.

2025 год

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)**

в отношении территориальной зоны

«Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД-1)»
по адресу: Тимашевский район, ст-ца Роговская, ул. Рогачева в
границах кадастрового квартала 23:31:0102082.

**УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ
ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

ИП Д.В.Ромчук

разработал кадастровый инженер
И.С.Гончарова

2025 г

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

ВЕДЕНИЕ

Раздел 1. Основанная часть проекта межевания

1.1. Текстовые материалы документации.

1.2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж красных линий Чертеж линии отступа от красных линий	ПМ - 1	1:500
2.	Чертеж (перераспределение земельных участков)	ПМ - 2	1:500
3.	Чертеж границы публичных сервитутов	ПМ - 3	1:500

Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

2.1. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Границы существующих земельных участков Существующие объекты капитального строительства	ПМ - 4	1:500

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
Раздел 1. Основанная часть проекта межевания	4
1.1. Текстовые материалы документации	5
1.2. Графические материалы	10
Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	20
2.1. Графические материалы.....	20

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории, на земельные участки в отношении территориальной зоны «Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД-1)» по адресу: Тимашевский район, ст-ца Роговская, ул. Рогачева в границах кадастрового квартала 23:31:0102082, разрабатывается на основании следующих документов:

1. Технического задания на разработку проекта межевания территории;
2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
3. Градостроительный Кодекс Краснодарского края;
4. Земельный кодекс Российской Федерации;
5. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001г. № 78-ФЗ;
6. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ;
7. Федеральный закон от 30.12.2015 N 431-ФЗ;
8. СП 47.13330.2016 Инженерные изыскания для строительства.

Основные положения.

9. СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

10. Правил землепользования и застройки Роговского сельского поселения Тимашевского района, утвержденных решением Совета Роговского сельского поселения от 20.02.2014 № 178 (с внесенными изменениями согласно решению Совета муниципального образования Тимашевский район от 27.11.2024 года № 437);

Основная цель разрабатываемой документации заключается в подготовке проектного обеспечения мероприятий по перераспределению, формированию и уточнению земельных участков, расположенных в границах территориальной зоны «Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД-1)».

РАЗДЕЛ 1

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

1.1. ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. Анализ существующего положения

Проект планировки разработан на территориальную зону (ОД-1):

Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД-1), выделена в целях развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой;

- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и "дневного" населения в соответствующих среде формах;

- развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Основная рассматриваемая часть территории расположена в центральной части станции Роговской в границах территориальной зоны ОД-1. Площадь территории проекта межевания составляет 11449 кв.м. С северной и западной стороны рассматриваемая территория ограничена зоной застройки индивидуальными жилыми домам (Ж1), с восточной и южной стороны зоной улично-дорожной сети.

Территория проекта межевания (территориальной зоны) ограничена ул. Рогачева. На данной территории находятся земельные участки со следующим видом разрешенного использования: для эксплуатации административного здания, универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях; дома быта, фотоателье, парикмахерские, ателье пошива и ремонта одежды, пункты: проката, химчистки, ремонта обуви, ремонта бытовой техники, в том числе во временных объектах, ремонта квартир и жилых домов по заказам населения, ритуальных услуг, для размещения объектов торговли, для эксплуатации административного здания и склада для хозтоваров, для осуществления предпринимательской деятельности. Под зданием магазина "Автозапчасти", магазины, под зданиями складов, для предпринимательской деятельности

2. Проектное решение

На основании ст.43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам под размещение объектов капитального строительства.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемого земельного участка.

Проектом предлагается:

- сохранить границы ранее образованных (зарегистрированных в ЕГРН) земельных участков;

- образовать земельные участки путем перераспределения земельных участков находящихся в собственности физических лиц и земель, государственной (муниципальной) собственности.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с правилами землепользования и застройки территорий, с требованиями технических регламентов, с градостроительным кодексом РФ, инструкциями и государственными стандартами.

Объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия на территории нет. Мероприятий по сохранению объектов культурного наследия от возможного негативного воздействия не требуется.

Подготовка инженерно-геологических, инженерно-гидрометеорологических и инженерно-экологических изысканий для разработки данного проекта межевания территории - не требуется, так как целью документации по планировке территории, является определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков, установление границ элементов планировочной структуры, местоположения красных линий, их изменение и отмену, а также определение линии отступа от красных линий и границы зон действия публичных сервитутов.

Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерно-геодезических изысканий: Технического отчета, выполненного ИП Гончаровой И.С. и сведений полученных из ГИСОГД отдела архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Тимашевский район № 05.1-40/76 от 17.01.2025г.

Согласно Своду правил СП 438.1325800.2019 "Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования» состав и объем инженерных изысканий для подготовки проекта межевания территории, метод их выполнения установлены с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания лица, принявшего решение о подготовке проекта межевания территории. Выполнение инженерно-геодезических изысканий осуществлено в связи с невозможностью использования ранее выполненных инженерных изысканий с учетом срока их давности, определенного в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Проект межевания территории в зоне многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД-1), разработан в соответствии с пунктом 1 статьи 39.28 ЗК РФ № 136-ФЗ от 25.10.2001г. в целях приведения границ земельных участков для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате

этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков. Проект межевания территории разработан путем устранения чересполосицы между землями, государственная собственность на которые не разграничена, свободных от прав, и исходным земельным участком с кадастровым номером 23:31:0102082:31. В соответствии с п. 6 ст. 11.9 ЗК РФ образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные данным Кодексом, другими федеральными законами.

Действующее законодательство не раскрывает значения вышеуказанных терминов. Согласно письму Министерства экономического развития Российской Федерации от 02.12.2019 (ответ на обращение ООО НПО «Прецедент») «чересполосица, вкрапливание» - это недостатки землепользования, заключающиеся в таком расположении земельных участков на местности, принадлежащих различным правообладателям, и местоположении их границ, при котором надлежащее (рациональное) использование земель не может быть обеспечено ввиду отсутствия прохода и проезда к таким участкам без нарушения владения земельными участками иных лиц, либо выражающееся в невозможности полноценного использования земельного участка в соответствии с разрешенным использованием земельного участка ввиду стесненных условий для соответствующей хозяйственной деятельности.

Исследуя земли муниципальной собственности (:Тп/1; (:Тп/2) можно сделать вывод о невозможности формирования отдельных земельных участков, в связи с тем, что данная территория ограничена существующими землепользованиями и объектами капитального строительства, кроме того в случае образования земельных участков с видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки Тимашевского городского поселения Тимашевского района для данной территориальной зоны, возникнут стесненные условия для соответствующей коммунально-складской деятельности. Для устранения недостатков пространственного хозяйства необходимо выполнить реорганизацию землепользований и землевладений, с этой целью и был подготовлен проект межевания.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившегося за годы эксплуатации данной территории.

Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках и частях земельных участков, санитарно-защитных зонах от приоритетных источников загрязнения, инженерных и транспортных коммуникаций отражены на чертежах.

Земельные участки, образуемые путем перераспределения:

- 1) Земельный участок 23:31:0102082:31:3У1, по адресу: Тимашевский район, ст-ца Роговская, ул. Рогачева, 13;
Категория земель: земли населенных пунктов;
Вид разрешенного использования: магазины, бытовое обслуживание;
(ОД-1) Многофункциональная общественно-деловая зона;
Площадь земельного участка после перераспределения - 193 кв.м.

Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

Документация по межеванию территории в целях формирования земельного участка, образуемого в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:31:0102082:31 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности, выполнена на основании правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов.

Данным проектом межевания все существующие объекты недвижимости, в том числе строящиеся объекты, были включены проектируемые границы земельного участка. Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

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. 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 настоящим Кодексом для территориальных зон.

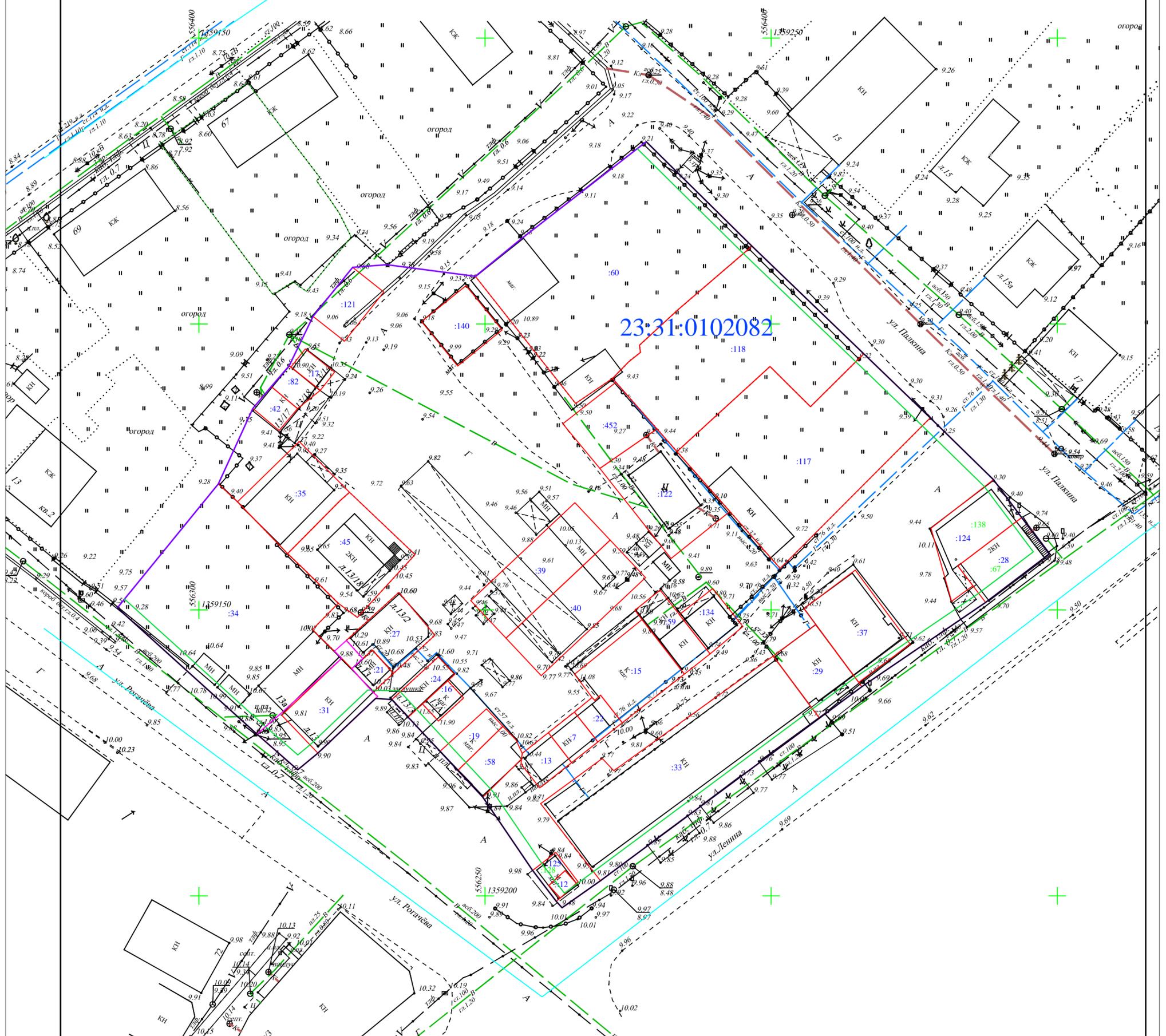
N N точек	Дирекционные углы	Меры линий	N N точек	Координаты	
				Y	X
1-2	143°18'37"	8.27	1	1359288.85	556322.77
2-3	142°49'45"	7.99	2	1359293.79	556316.14
3-4	232°46'42"	14	3	1359298.62	556309.77
4-5	235°45'03"	26.16	4	1359287.47	556301.3
5-6	233°27'10"	9.24	5	1359265.85	556286.58
6-7	233°23'32"	47.67	6	1359258.43	556281.08
7-8	234°52'35"	8.2	7	1359220.16	556252.65
8-9	317°40'32"	1.51	8	1359213.45	556247.93
9-10	322°43'29"	6.79	9	1359212.43	556249.05
10-11	325°45'20"	8.6	10	1359208.32	556254.45
11-12	325°49'32"	6.89	11	1359203.48	556261.56
12-13	316°50'22"	6.39	12	1359199.61	556267.26
13-14	316°56'40"	4.58	13	1359195.24	556271.92
14-15	317°08'09"	8.16	14	1359192.11	556275.27
15-16	317°07'16"	4.2	15	1359186.56	556281.25
16-17	274°02'33"	2.84	16	1359183.7	556284.33
17-18	226°30'54"	13.91	17	1359180.87	556284.53
18-19	230°23'10"	4.6	18	1359170.78	556274.96
19-20	311°16'17"	9.46	19	1359167.24	556272.03
20-21	312°07'51"	32.91	20	1359160.13	556278.27
21-22	39°09'56"	27.96	21	1359135.72	556300.35
22-23	24°34'17"	14.53	22	1359153.38	556322.03
23-24	40°07'43"	5	23	1359159.42	556335.24
24-25	40°41'31"	4.8	24	1359162.64	556339.06
25-26	25°47'23"	9.58	25	1359165.77	556342.7
26-27	38°57'09"	11.01	26	1359169.94	556351.33
27-28	85°28'33"	5.96	27	1359176.86	556359.89
28-29	97°25'47"	15.62	28	1359182.8	556360.36
29-30	50°49'23"	10.04	29	1359198.29	556358.34
30-31	52°07'24"	28	30	1359206.07	556364.68
31-32	134°40'21"	25.99	31	1359228.17	556381.87
32-33	133°56'22"	27.12	32	1359246.65	556363.6
33-34	133°55'15"	16.15	33	1359266.18	556344.78
34-1	134°23'49"	15.45	34	1359277.81	556333.58

Периметр : 449.57 м
Площадь : 11449 кв.м

Выводы:

Настоящий проект межевания территории обеспечивает формирование единой пространственной структуры в увязке с единой планировочной структурой части территории для перераспределения, формирования и уточнения земельных участков в многофункциональной общественно-деловой зоне (ОД-1).

1.2 Графические материалы
Документация по планировке территории (проект межевания территории) в отношении
территориальной зоны «Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД-1)»
Чертеж красных линий
Чертеж линии отступа от красных линий



- Граница территориальной зоны
- Красные линии
- Линия допустимого размещения зданий, строений, сооружений согласно ПЗЗ Тимашевского городского поселения Тимашевского района
- Граница кадастрового квартала
- Границы земельных участков стоящих на кадастровом учете в соответствующем квартале
- Граница общего земельного участка (после перераспределения)
- :2 Кадастровый номер земельного участка
- 23:31:0312046 Кадастровый номер квартала

Согласовано			
Имя, N подл.			
Взам. инв. N			
Подл. и дата			
Гл. спец.			

Проект межевания территории							
Заказчик: Бигдан В.А.							
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата		
Разраб.	Гончарова И.С.				02.25		
Проверил	Ромчук Д.В.				02.25		
Выполнил							
Тимашевский район, ст-ца Роговская, ул. Роговца в границах кадастрового квартала 23:31:0102082					Стадия	Лист	Листов
Основная часть Чертеж красных линий Чертеж линий отступа от красных линий Масштаб 1:500					ПМ-1	1	1
					ИП Ромчук Д.В.		

ЗУ:1

Каталог координат общего земельного участка (:ЗУ1) после перераспределения

N N точек	Дирекционные углы	Меры линий	N N точек	Координаты	
				Y	X
1-2	229°58'11"	0.33	1	1359174.95	556291.53
2-3	228°00'46"	0.4	2	1359174.7	556291.32
3-4	227°48'12"	13.01	3	1359174.4	556291.05
4-5	227°48'09"	1.01	4	1359164.76	556282.31
5-6	229°06'29"	5.13	5	1359164.01	556281.63
6-7	131°16'17"	9.46	6	1359160.13	556278.27
7-8	50°23'10"	4.6	7	1359167.24	556272.03
8-9	46°29'20"	14.42	8	1359170.78	556274.96
9-10	310°53'16"	1.08	9	1359181.24	556284.89
10-11	317°50'39"	5.56	10	1359180.42	556285.6
11-12	47°55'54"	2.63	11	1359176.69	556289.72
12-13	317°49'29"	4.3	12	1359178.64	556291.48
13-14	227°32'25"	2.8	13	1359175.75	556294.67
14-1	134°29'31"	1.78	14	1359173.68	556292.78

Периметр : 66.52 м

Площадь : 193 кв.м

Каталог координат образуемого земельного участка из земель общего пользования :Т/п1

N N точек	Дирекционные углы	Меры линий	N N точек	Координаты	
				Y	X
1-2	229°58'11"	0.33	1	1359174.95	556291.53
2-3	228°00'46"	0.4	2	1359174.7	556291.32
3-4	227°48'12"	13.01	3	1359174.4	556291.05
4-5	227°48'09"	1.01	4	1359164.76	556282.31
5-6	229°06'29"	5.13	5	1359164.01	556281.63
6-7	131°16'17"	9.46	6	1359160.13	556278.27
7-8	50°23'10"	4.6	7	1359167.24	556272.03
8-15	316°25'08"	9.14	8	1359170.78	556274.96
15-16	45°47'05"	1.03	15	1359164.48	556281.58
16-17	46°29'45"	13	16	1359165.22	556282.3
17-1	46°58'30"	0.41	17	1359174.65	556291.25

Периметр : 57.52 м

Площадь : 50 кв.м

Каталог координат образуемого земельного участка из земель общего пользования :Т/п2

N N точек	Дирекционные углы	Меры линий	N N точек	Координаты	
				Y	X
1-11	136°07'47"	2.51	1	1359174.95	556291.53
11-12	47°55'54"	2.63	11	1359176.69	556289.72
12-13	317°49'29"	4.3	12	1359178.64	556291.48
13-14	227°32'25"	2.8	13	1359175.75	556294.67
14-1	134°29'31"	1.78	14	1359173.68	556292.78

Периметр : 14.03 м

Площадь : 12 кв.м

1.2 Графические материалы
Документация по планировке территории (проект межевания территории) в отношении
территориальной зоны «Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД-1)»
Границы публичных сервитутов



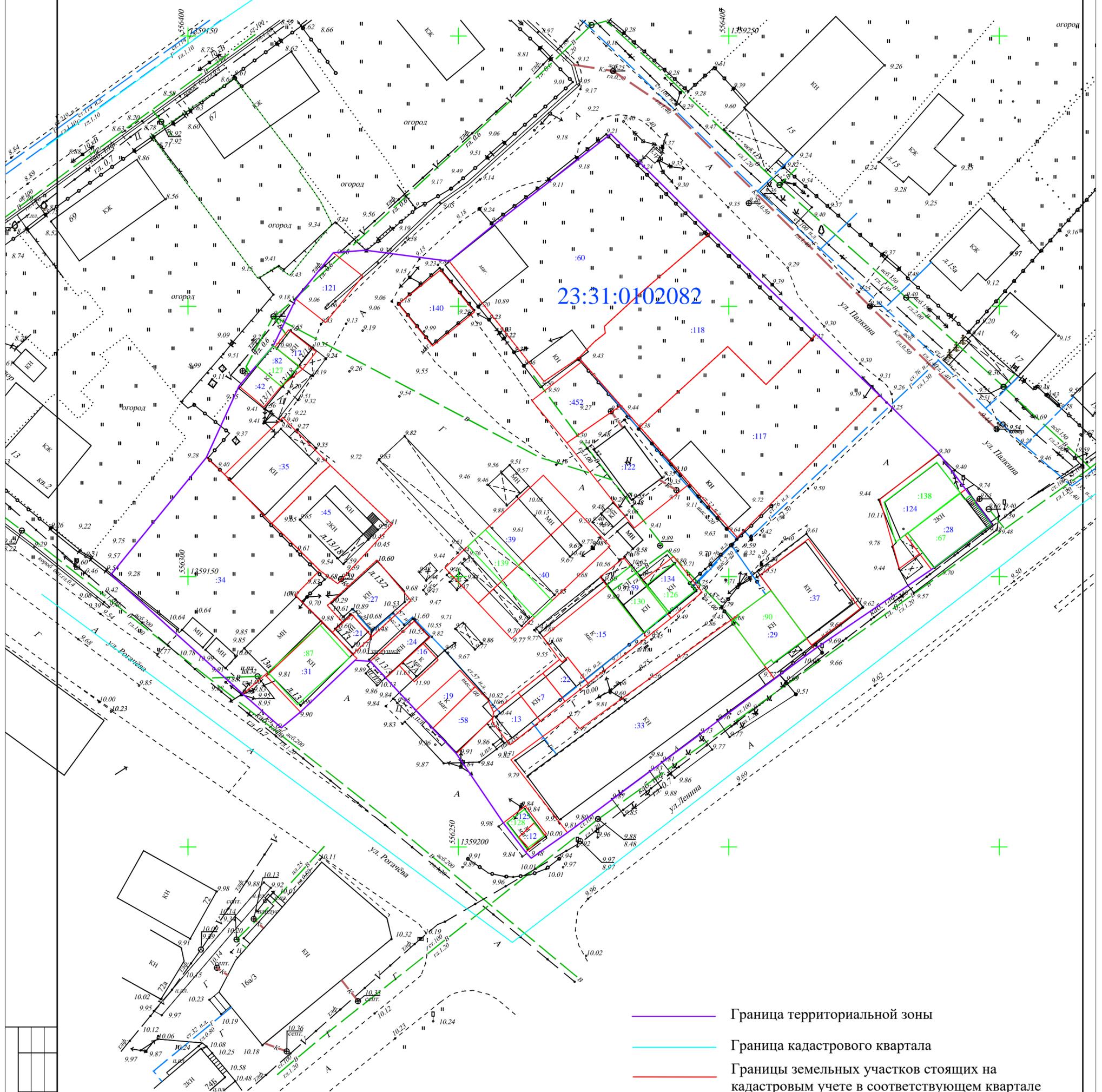
-  Граница охранный зона «ВЛ-0.4 кв на ж/б Р-5-373»
-  Граница охранный водопровода
-  Граница охранный зоны газопровода

-  Граница территориальной зоны
-  Граница кадастрового квартала
-  Границы земельных участков стоящих на кадастровым учете в соответствующем квартале
-  Граница общего земельного участка (после перераспределения)
-  :2 Кадастровый номер земельного участка
-  23:31:0102082 Кадастровый номер квартала

Согласовано	
	Гл. спец.
Имя, N подл.	Взам. ив.в. N
	Подл. и дата

Проект межевания территории							
Заказчик: Бигдан В.А.							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
Разраб.	Гончарова И.С.				02.25		
Проверил	Ромчук Д.В.				02.25		
Выполнил							
Тимашевский район, ст-ца Роговская, ул. Роговцева в границах кадастрового квартала 23:31:0102082					Стадия	Лист	Листов
Основная часть Чертеж границы публичных сервитутов Масштаб 1:500					ПМ-3	1	1
					ИП Ромчук Д.В.		

2.1 Графические материалы
 Документация по планировке территории (проект межевания территории) в отношении
 территориальной зоны «Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД-1)»
 Чертеж границ существующих земельных участков
 Существующие объекты капитального строительства



- Граница территориальной зоны
- Граница кадастрового квартала
- Границы земельных участков стоящих на кадастровом учете в соответствующем квартале
- Граница общего земельного участка (после перераспределения)
- Границы существующих объектов капитального строительства стоящих на кадастровом учете в соответствующем квартале
- :2 Кадастровый номер ОКС
- :2 Кадастровый номер земельного участка
- 23:31:0102082 Кадастровый номер квартала

Согласовано	
Взам. инв. N	Гл. спец.
Инв. N подл.	Подл. и дата

Проект межевания территории							
Заказчик: Бигдан В.А.							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
	Разраб.	Гончарова И.С.			02.25		
	Проверил	Ромчук Д.В.			02.25		
	Выполнил						
Тимашевский район, ст-ца Роговская, ул. Роговцева в границах кадастрового квартала 23:31:0102082					Стадия	Лист	Листов
Основная часть Границы существующих земельных участков; существующие объекты капитального строительства Масштаб 1:500					ПМ-4	1	1
					ИП Ромчук Д.В.		