Индивидуальный предприниматель
А.С. Будко

Проект межевания кадастрового квартала 23:28:0504001 в п. Заря Староминского района Краснодарского края

Проект межевания территории

Заказчик:
Администрация муниципального образования Староминского района

ст. Староминская
2021 г.

Индивидуальный предприниматель
А.С. Будко

Проект межевания кадастрового квартала 23:28:0504001 в п. Заря Староминского района Краснодарского края

Проект межевания территории

Заказчик:
Администрация муниципального образования Староминского района

Индивидуальный предприниматель А.С. Будко

ст. Староминская
2021 г.

Состав проекта:

Часть 1. Основная часть проекта межевания территории.

Пояснительная записка

Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертеж межевания территории	1:2000	ПМ-1

Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертеж межевания территории (материалы по обоснованию)	1:2000	ПМ-2

ЧАСТЬ 1
Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории

Содержание:

		Стр.
	Введение	**5**
1.	**Исходные данные и условия для подготовки проекта межевания**	**5**
2.	**Местонахождение и характеристика территории проектирования**	**7**
3.	**Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования**	**8**
4.	**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**	**9**
5.	**Вид разрешенного использования образуемых земельных участков**	**10**
6.	**Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов**	**10**
7.	**Каталог координат образуемых земельных участков**	**11**
8.	**Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания**	**12**

Введение

Проект межевания разработан на основании муниципального контракта № 03183000583210000830001 от 16.07.2021г. по заказу Администрации муниципального образования Староминский район Краснодарского края, в соответствии со Спецификацией (приложение №1).

Проект межевания разработан на топографической съемке масштаба 1:2000, выполненной в 2021 году.

Графические материалы выполнены в установленной системе координат МСК-23, в программе FreeReason

Настоящий проект межевания разработан в соответствии с требованиями ст. 43 Градостроительного кодекса РФ в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирными домами, расположенными по адресу: пос. Заря, ул. Кирова, 2; пос. Заря, ул. Кирова, 8.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

1. Исходные данные и условия для подготовки проекта межевания

Для разработки проекта межевания территории использовались следующие исходные данные:

- Спецификация (Приложение №1 к муниципальному контракту № 03183000583210000830001 от 16.07.2021г.);
- Кадастровый план территории № КУВИ-002/2021-59958262 от 21.05.2021;
- топографическая съемка, выполненная в 2021 году;
- Правила землепользования и застройки Рассветовского сельского поселения Староминского района Краснодарского края (решение от 28.04.2021 №8/7);
- Генеральный план Рассветовского сельского поселения Староминского района Краснодарского края (Решение от 29.08.2012 № 27/15);
- местные нормативы градостроительного проектирования.

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат МСК-23. Действующая система

геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ для установления границ земельных участков на местности.

Нормативно-правовая база разработки градостроительной документации:

- Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;

- Градостроительный кодекс Краснодарского края.

- Земельный кодекс Российской Федерации.

- Водный Кодекс Российской Федерации.

- Лесной Кодекс Российской Федерации.

- Федеральный закон от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

- Федеральный закон от 11.07.2008г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

- Федеральный закон от 10.01.200№7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

- Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края.

- Генеральный план Рассветовского сельского поселения.

- Правила землепользования и застройки Рассветовского сельского поселения.

- Нормативы градостроительного проектирования Рассветовского сельского поселения.

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7 марта 2019 г. №153/пр.

- Нормативные правовые акты органов местного самоуправления.

На основании п.1 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004г. №190- ФЗ подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

2. Местонахождение и характеристика территории проектирования

Проектируемый квартал находится в п. Заря Староминского района Краснодарского края. Площадь участка проектирования ориентировочно составляет 83,5 га. (см. рис. 1)

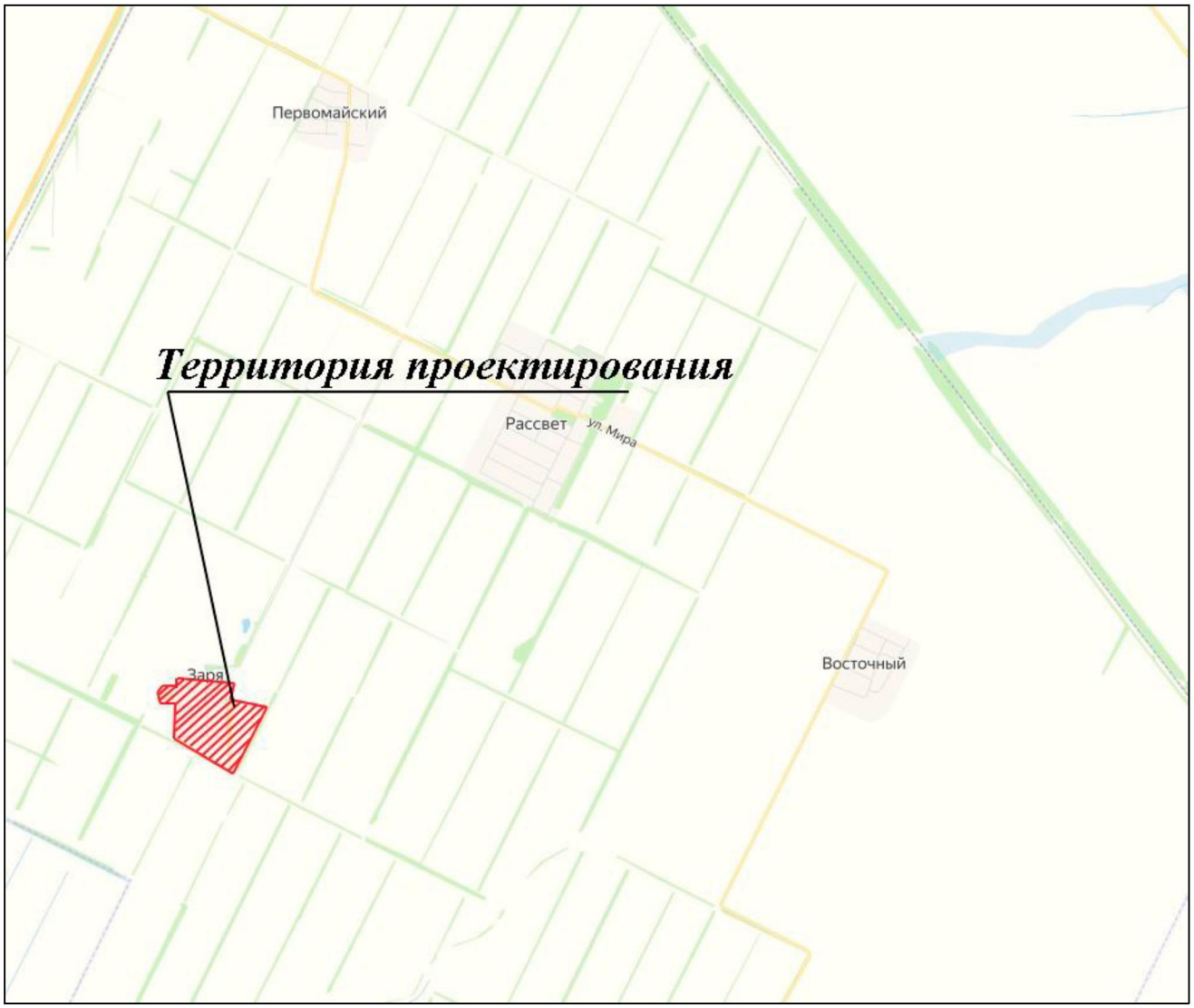


Рис. 1

Территория квартала практически полностью охватывает населенный пункт пос. Дальний и ограничена с восточной и южной части квартала лесополосами, с северной – дорогой, с западной стороны – с земельными участками сельскохозяйственных угодий. Проектируемая территория находится в границах территориальных зон: Ж-1Б (Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы); Ж-Р (Зона развития застройки жилыми домами); ОД-2 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения); Р (Зона рекреационного назначения); П-4 (Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м); СХ-1 (Зона сельскохозяйственных угодий).

Рельеф территории достаточно ровный без характерного общего уклона и возвышенностей.

На территории проектирования имеются объекты инженерной инфраструктуры и установленные в отношении них охранные зоны, сведения о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости:

1. 23.28.2.405 – Часть (2 контур) придорожной полосы автомобильной дороги «Подъезд к п.Заря» на территории муниципального образования Староминский район;
2. 23.28.2.105 – Границы охранной зоны трансформаторной подстанции "КТП СЗС-1-164";
3. 23.28.2.96 – Границы охранной зоны трансформаторной подстанции "КТП СЗС-1-168";
4. 23.28.2.49 – Границы охранной зоны воздушной линии электропередач ВЛ-10 кВ СЗС-1 от ПС-35/10 кВ "Староминский зерносовхоз 2", с прилегающими ВЛ и ТП.

Кроме того, согласно документам территориального планирования в границах территории проектирования установлена санитарно-защитная зона от объектов коммунального назначения, производственных и сельскохозяйственных предприятий.

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

При расчете площади земельных участок использовались СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» (далее — Методические указания).

В основу Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, передаваемых в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно, положен принцип определения величины удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности на основе градостроительных нормативов различных периодов массового жилищного строительства.

Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь жилой территории в границах планировочной единицы, приходящейся на 1 кв.м общей площади жилых помещений, входящих в состав кондоминиума.

Нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_{норм\ к} = S_к * У_{зд},$$

где $S_{норм\ к}$ — нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м^2;

$S_к$ — общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м^2;

$У_{зд}$ — удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

Нормативная площадь земельных участок, определенная с учетом требований Методический указаний, составляет:

Адрес многоквартирного дома	Общая площадь жилых помещений*, кв.м	Удельный показатель земельной доли	Нормативный размер земельного участка, кв.м
Пос. Заря, ул. Кирова, 2	372,8	2,84	1059
Пос. Заря, ул. Кирова, 8	189,4	2,84	539

**в соответствии со сведениями ЕГРН*

Площадь проектируемых (образуемых) земельных участков с учетом фактического использования, и сохранения границ ранее образованных земельных участков составляет:

Условный номер образуемого земельного участка	Адрес	Площадь, кв.м	Категория земли	Вид разрешенного использования
:ЗУ1	Пос. Заря, ул. Кирова, 2	4725	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
:ЗУ2	Пос. Заря, ул. Кирова, 8	2132	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

Проектом предусмотрено образование проектируемых земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности.

4. 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.

Образование земельных участков, отнесенных к территориям общего пользования настоящим проектом, не предусмотрено.

Проектируемые земельные участки, образование которых предусмотрено настоящим проектом межевания, в соответствии с ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ будут отнесены к общему имуществу, принадлежащему на праве долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

5. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Образуемые земельные участки согласно карте градостроительного зонирования расположены в границах территориальной зоны Ж-1Б (Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы). Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1Б выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения развитого личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Для данной территориальной зоны в соответствии с правилами землепользования и застройки Рассветовского сельского поселения Староминского района Краснодарского края, предусмотрен вид разрешенного использования «[2.1.1] Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», который относится к условно разрешенным видам использования. Данный вид разрешенного использования предусматривает:

- Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);
- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;
- размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;
- обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;
- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков:

Условный номер образуемого земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования
:ЗУ1	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
:ЗУ2	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

6. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

Образование или изменение лесных участков настоящим проектом не предусмотрено.

7. Каталоги координат образуемых земельных участков

Система координат МСК-23, зона 1

Условный номер земельного участка :ЗУ1		
Площадь земельного участка 4725 м^2		
Обозначение характерных точек границ	Координаты поворотных точек, м	
	X	Y
1	**2**	**3**
1	629686,83	1381983,53
2	629703,66	1381984,92
3	629701,87	1382007,05
4	629717,35	1382008,02
5	629750,91	1382006,40
6	629751,38	1382027,96
7	629751,30	1382051,19
8	629746,09	1382083,77
9	629703,63	1382084,06
10	629702,79	1382049,44
11	629686,14	1382047,72
12	629684,44	1382034,41
13	629686,38	1381990,82
1	629686,83	1381983,53

Условный номер земельного участка :ЗУ2		
Площадь земельного участка 2132 м^2		
Обозначение характерных точек границ	**Координаты поворотных точек, м**	
	X	**Y**
1	**2**	**3**
1	629668,96	1382031,43
2	629669,45	1382063,82
3	629669,77	1382085,15
4	629633,13	1382086,67
5	629630,55	1382086,71
6	629629,49	1382032,20
1	629668,96	1382031,43

8. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Система координат МСК-23, зона 1

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	**2**	**3**
1	630095,02	1381850,21
2	630074,40	1381917,63
3	630071,15	1381934,63
4	630057,81	1382031,16
5	630050,98	1382073,81
6	630044,87	1382090,49
7	630044,79	1382102,00
8	630038,91	1382194,31
9	630032,02	1382281,74
10	630025,36	1382382,48
11	630025,00	1382403,13
12	630021,06	1382454,61
13	629874,80	1382382,31
14	629854,95	1382476,59
15	629816,53	1382668,45
16	629783,50	1382824,69
17	629742,73	1382805,31
18	629658,27	1382759,23
19	629659,82	1382754,38
20	628930,71	1382398,43
21	628952,56	1382351,00
22	628973,01	1382311,80
23	629068,53	1382117,56
24	629132,25	1381992,93
25	629152,07	1381955,50
26	629220,01	1381819,12
27	629232,68	1381800,36
28	629248,02	1381787,46
29	629274,19	1381776,37
30	629298,36	1381772,10
31	629308,81	1381770,72
32	629374,20	1381770,21
33	629495,50	1381764,83
34	629580,89	1381761,74
35	629670,77	1381759,04
36	629669,17	1381640,46
37	629734,30	1381579,50
38	629743,99	1381549,84
39	629808,17	1381577,80

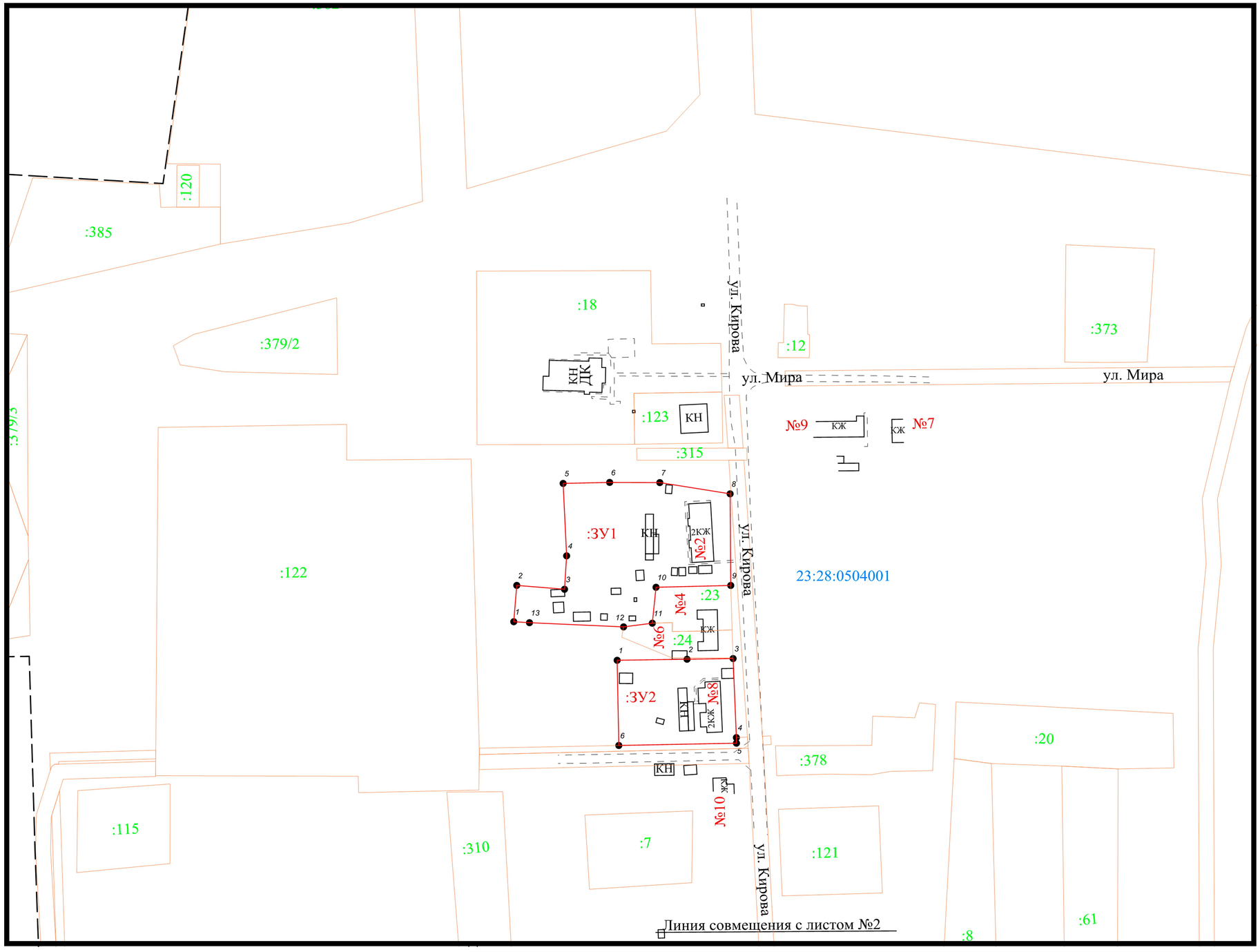
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	**2**	**3**
40	629850,39	1381598,33
41	629896,72	1381704,90
42	629889,85	1381821,04
1	630095,02	1381850,21

Чертеж межевания территории М 1:2000

———	Граница образуемых земельных участков
4	Номер характерной точки границы образуемых земельных участков
:ЗУ1	Условный номер образуемых земельных участков
– — –	Граница кадастрового квартала
———	Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
23:28:0504001	Номер кадастрового квартала
:200	Кадастровый номер земельного участка, внесенного в ЕГРН

В границах проектируемой территории отсутствуют границы публичных сервитутов

Система координат - МСК 23 (зона 1).
Система высот - Балтийская



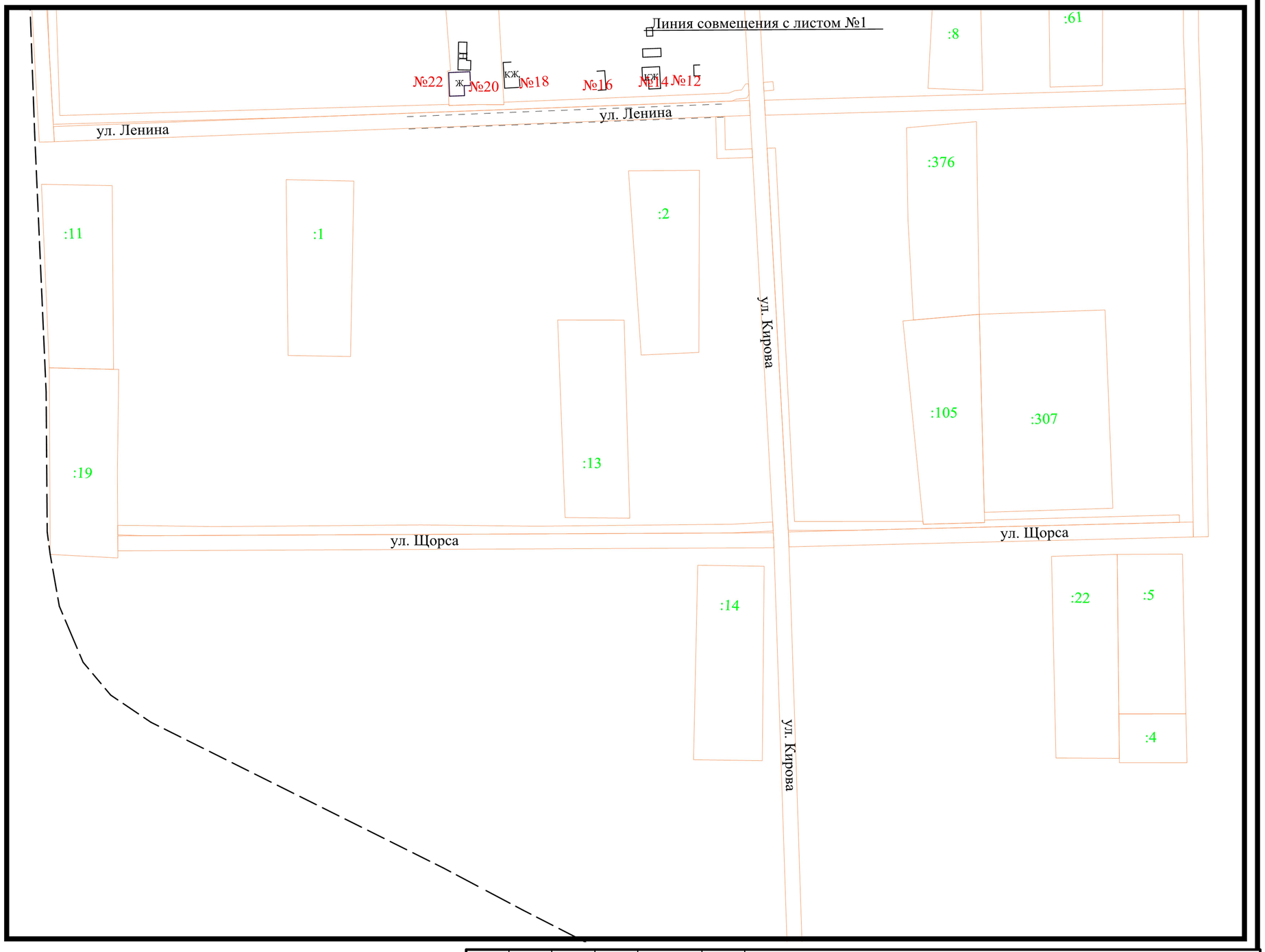
						Договор 03183000583210000830001 от 16.07.2021 г.	
						Проект межевания кадастрового квартала 23:28:0504001 в п. Заря Староминского района Краснодарского края	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
Разраб.		Будко А.С.			07.21	Проект межевания территории	Стадия: ПМ1; Лист: 1; Листов: 2
						Чертеж межевания территории М 1:2000	ИП Будко А.С. 2021г

Чертеж межевания территории М 1:2000

———	Граница образуемых земельных участков
● 4	Номер характерной точки границы образуемых земельных участков
:ЗУ1	Условный номер образуемых земельных участков
– —— –	Граница кадастрового квартала
———	Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
23:28:0504001	Номер кадастрового квартала
:200	Кадастровый номер земельного участка, внесенного в ЕГРН

В границах проектируемой территории отсутствуют границы публичных сервитутов

Система координат - МСК 23 (зона 1).
Система высот - Балтийская



						Договор 03183000583210000830001 от 16.07.2021 г.		
						Проект межевания кадастрового квартала 23:28:0504001 в п. Заря Староминского района Краснодарского края		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разраб.		Будко А.С.			07.21	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							ПМ1	2	2
						Чертеж межевания территории М 1:2000	ИП Будко А.С. 2021г		

ЧАСТЬ 2

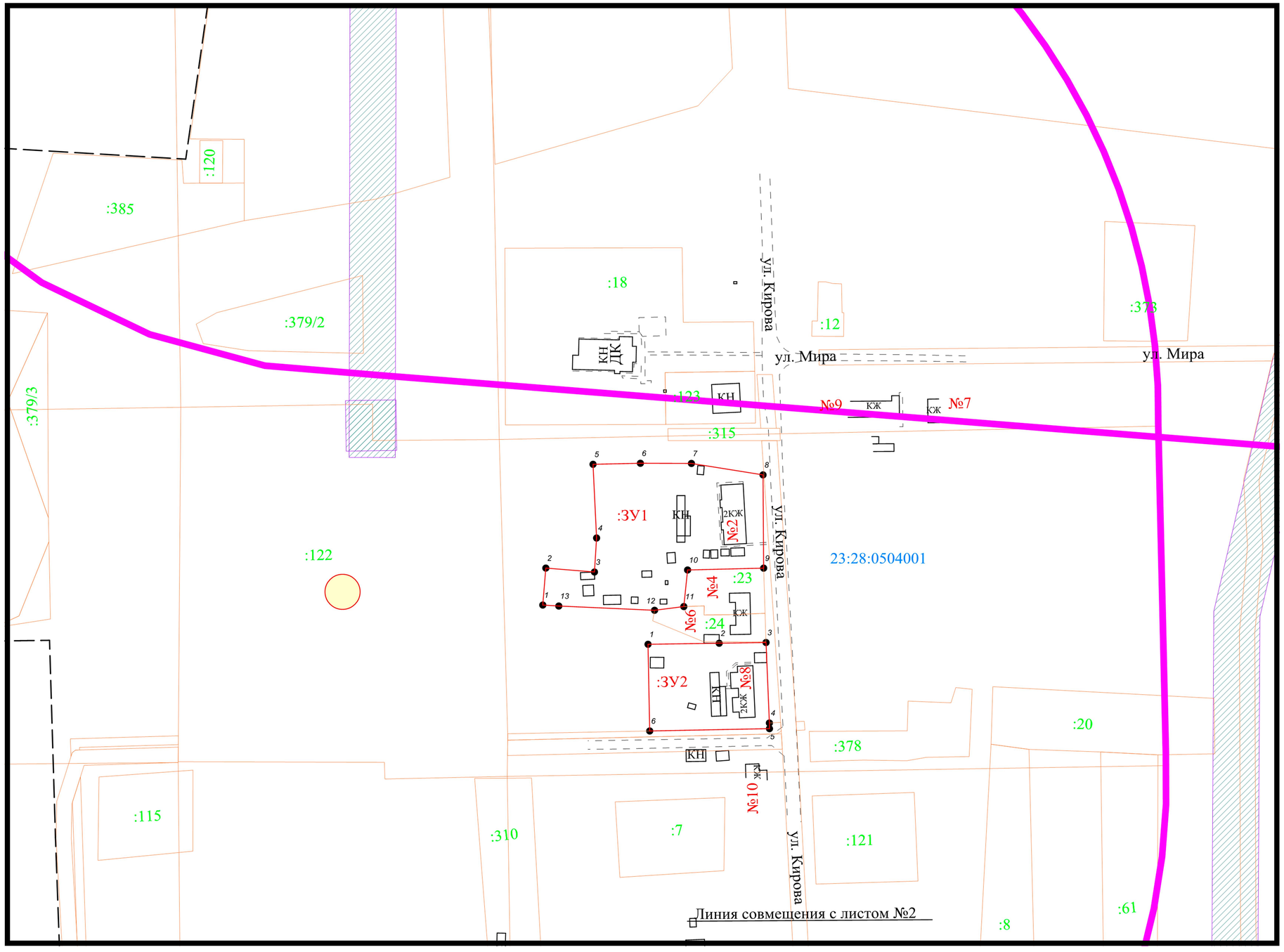
Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Чертеж межевания территории (материалы по обоснованию) М 1:2000

———	Граница образуемых земельных участков
4	Номер характерной точки границы образуемых земельных участков
:ЗУ1	Условный номер образуемых земельных участков
– —— –	Граница кадастрового квартала
	Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
23:28:0504001	Номер кадастрового квартала
:200	Кадастровый номер земельного участка, внесенного в ЕГРН
	Охранная зона объектов электросетевого хозяйства
	Придорожная полоса
	Ориентировочная санитарно -защитная зона от объектов коммунального назначения, производственных и с/х предприятий

Согласно материалам генерального плана Староминского сельского поселения в границах проектируемой территории отсутствуют объекты историко-культурного наследия, а также особо охраняемые природные территории.

Система координат - МСК 23 (зона 1)
Система высот - Балтийская



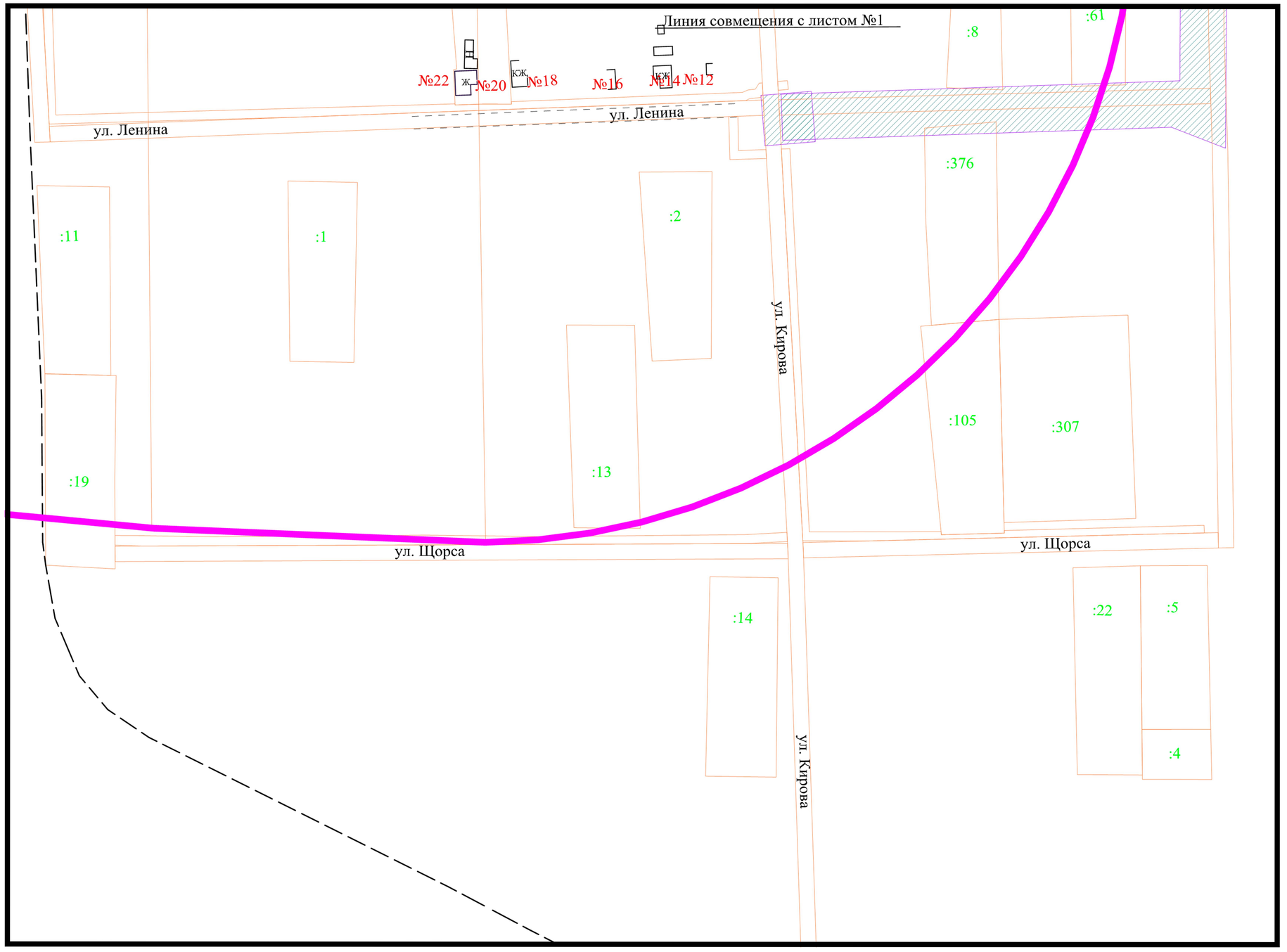
						Договор 03183000583210000830001от 16.07.2021 г.
						Проект межевания кадастрового квартала 23:28:0504001 в п. Заря Староминского района Краснодарского края
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Разраб.		Будко А.С.			07.21	Проект межевания территории (материалы по обоснованию)

Стадия	Лист	Листов
ПМ-2	1	2

Чертеж межевания территории М 1:2000	ИП Будко А.С. 2021г

Чертеж межевания территории (материалы по обоснованию) М 1:2000

———	Граница образуемых земельных участков
● 4	Номер характерной точки границы образуемых земельных участков
:ЗУ1	Условный номер образуемых земельных участков
– —— –	Граница кадастрового квартала
	Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
23:28:0504001	Номер кадастрового квартала
:200	Кадастровый номер земельного участка, внесенного в ЕГРН
	Охранная зона объектов электросетевого хозяйства
	Придорожная полоса
	Ориентировочная санитарно -защитная зона от объектов коммунального назначения, производственных и с/х предприятий



Согласно материалам генерального плана Староминского сельского поселения в границах проектируемой территории отсутствуют объекты историко-культурного наследия, а также особо охраняемые природные территории.

Система координат - МСК 23 (зона 1)
Система высот - Балтийская

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Договор 03183000583210000830001от 16.07.2021 г.			
						Проект межевания кадастрового квартала 23:28:0504001 в п. Заря Староминского района Краснодарского края			
Разраб.		Будко А.С.			07.21	Проект межевания территории (материалы по обоснованию)	Стадия	Лист	Листов
							ПМ-2	2	2
						Чертеж межевания территории М 1:2000	ИП Будко А.С. 2021г		