



ООО «ГеоМирПроект»

**Проект межевания территории кадастрового квартала
23:28:0101103 в ст. Староминской Краснодарского края**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. Основная часть. Текстовая часть.

Раздел 2. Основная часть проекта межевания территории.

Графическая часть.

Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Текстовая часть.

Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Графическая часть.

23:28:0101103-ГМП

Директор

Н.И. Стёпкина

г. Краснодар 2021

СОДЕРЖАНИЕ

проекта межевания территории

№ пп	Наименование документов	Лист
Раздел 1. Основная часть. Текстовая часть		
1	1. Основные положения	2
2	2. Общая характеристика объекта проектирования	3
3	3. Описание предлагаемых проектных решений	4
4	4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	4
5	5. Обоснование расчета площади земельного участка	5
6	6. 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	6
7	7. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	6
8	8. Красные линии и линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	6
9	9. 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.	7
10	10. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат МСК 23 зона 1	7
Раздел 2. Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть		
11	Чертеж межевания территории М 1:2000	8
Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Текстовая часть		
12	1. Границы зон с особыми условиями использования территории	9
13	2. Местоположение существующих объектов капитального строительства	9
14	3. Границы особо охраняемых природных территорий	9
15	4. Границы территорий объектов культурного наследия	10
16	5. Границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов	10
Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть		
17	Чертеж по обоснованию М 1:2000	11

Взам., инв. №	Подп. и дата							23:28:0101103-ГМП		
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Инв. № подл.	Разраб.	Стёпкин				Проект межевания территории кадастрового квартала 23:28:0101103 в ст. Староминская Краснодарского края		Стадия	Лист	Листов
	Проверил	Пытько						П	1	
					ООО «ГеоМирПроект»					

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. Основная часть. Текстовая часть.

1. Основные положения

Настоящий проект разрабатывается в целях межевания кадастрового квартала 23:28:0101103 в ст. Староминской Краснодарского края, ограниченного красными линиями, с последующей постановкой на кадастровый учёт земельного участка под многоквартирным домом по адресу: Краснодарский край, Староминский муниципальный район, ст. Староминская, ул. Новоминская, д. 9/1.

Целью разработки проекта межевания территории является определение границ земельного участка под многоквартирным домом.

При подготовке проекта межевания территории была использована следующая нормативная документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;
- Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Иные нормативные правовые акты по вопросам градостроительной деятельности, землепользования и застройки;

При подготовке проекта межевания территории были использованы следующие исходные данные:

- Правила землепользования и застройки Староминского сельского поселения Староминского муниципального района Краснодарского края;
- Генеральный план Староминского сельского поселения Староминского муниципального района Краснодарского края;
- Кадастровый план территории кадастрового квартала 23:28:0101103;

Ив. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	23:28:0101103-ГМП			2

- Топографическая основа М 1:1000.

2. Общая характеристика объекта проектирования

Проектируемая территория располагается в границах ст. Староминская Староминского муниципального района Краснодарского края, ограниченная улицами Рабочая, Новоминская, Калинина, Мира, в границах кадастрового квартала 23:28:0101103.

Проектируемая территория представляет собой равнинную местность, шириной 340 на 430 метров, с существующими землепользованием и застройкой. Граница образуемого земельного участка проектируются с учётом границ земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости, существующих ограждений, объектов капитального строительства и прочих наземных элементов, определяющих сложившееся землепользование на данной территории.

Согласно правилам землепользования и застройки Староминского сельского поселения Староминского района, утвержденным Решением Совета Староминского сельского поселения Староминского района от 25.04.2013 № 49.3 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Староминского сельского поселения Староминского района» (в ред. Решения Совета муниципального образования Староминский район от 25.10.2017 № 25/3 «Об утверждении в новой редакции документов градостроительного зонирования муниципальных образований Староминского района»), проектируемая территория расположена в территориальных зонах: Ж-МЗ (Зона застройки малоэтажными жилыми домами), ОД-2 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения), Ж-1А (Зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Образуемый земельный участок :ЗУ1 располагаются в территориальной зоне Ж-МЗ (Зона застройки малоэтажными жилыми домами).

Общая площадь территории проектирования, составляет 14,6 га.

Объект проектирования на образуемом земельном участке (объект капитального строительства), представляет собой кирпичный, двухэтажный многоквартирный дом на два подъезда.

Площадь образуемого земельного участка, согласно чертежу межевания территории, составит 1 262 кв.м. Площадь застройки объекта капитального строительства на земельном участке, по данным инструментальной съёмки, составляет 504 кв.м., что

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам., инв. №	<p>Образуемый земельный участок :ЗУ1 располагаются в территориальной зоне Ж-МЗ (Зона застройки малоэтажными жилыми домами).</p> <p>Общая площадь территории проектирования, составляет 14,6 га.</p> <p>Объект проектирования на образуемом земельном участке (объект капитального строительства), представляет собой кирпичный, двухэтажный многоквартирный дом на два подъезда.</p> <p>Площадь образуемого земельного участка, согласно чертежу межевания территории, составит 1 262 кв.м. Площадь застройки объекта капитального строительства на земельном участке, по данным инструментальной съёмки, составляет 504 кв.м., что</p>								
			<div>23:28:0101103-ГМП</div>						Лист		
									3		
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата						

равняется 40% застройки проектируемого земельного участка.

Проект межевания территории подготавливается для последующего выполнения кадастровых работ с целью внесения сведений об образуемом земельном участке в Единый государственный реестр недвижимости.

В границах проектируемой территории планируется формирование 1 (одного) земельного участка, образуемого в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

Информация об образуемом земельном участке, в том числе возможные способы его образования, площадь и вид разрешенного использования, приведены в *Таблице 2*.

3. Описание предлагаемых проектных решений

По результатам проведенного анализа и имеющихся данных о проектируемой территории, предлагается:

1. Сформировать земельный участок (:ЗУ1) путём образования из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Доступ к образуемому земельному участку будет осуществляться через земли общего пользования, в том числе через существующие проезды и проходы.

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

Согласно Правилам землепользования и застройки Староминского сельского поселения Староминского района, для образуемого земельного участка, с разрешённым видом использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

- минимальная/максимальная площадь земельных приквартирных участков – 1000/5000 кв.м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
- минимальный отступ от границ участка – 3 м.

Исходя из вышеприведённой информации, образуемый земельный участок (:ЗУ1), соответствует требованиям, установленным градостроительными регламентами.

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам.. инв. №							23:28:0101103-ГМП	Лист
										4
			Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Таблица 2. Информация об образуемых земельных участках, в том числе возможные способы их образования, площадь и виды разрешенного использования.

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м	Адрес*
Земельные участки, образуемые путем образования из земель государственной или муниципальной собственности				
1	:ЗУ1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1 262	Российская Федерация, Краснодарский край, Староминский муниципальный район, Староминское сельское поселение, станция Староминская, улица Новоминская, дом 9/1

* Адрес структурирован в соответствии с Федеральной информационной адресной системой. Адрес не внесён в Федеральную информационную адресную систему.

5. Обоснование расчета площади земельного участков.

Расчет площади для земельного участка :ЗУ1 произведен в соответствии с нормами СП 30-101-98 (свод правил по проектированию и строительству. Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах).

Определен нормативный размер земельного участков для 2-этажного 16-квартирного жилого дома со средней площадью квартир 29 кв.м.

Удельный показатель земельной доли для 2-этажного жилого дома 1974 года строительства, составляет 2,72, следовательно, нормативный размер земельного участка составит $(29 \times 16) \times 2,72 = 1262$ кв.м.

Каталог координат образуемых земельных участков:

№ Точки	X	Y
	:ЗУ1	
1	644839,04	1381067,77
2	644826,89	1381074,73
3	644809,65	1381084,75
4	644799,38	1381090,84
5	644797,03	1381092,03
6	644795,25	1381092,08
7	644793,25	1381091,83

Взам.. инв. №			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

Каталог координат образуемых земельных участков:

№ Точки	X	Y
	:3У1	
1	644839,04	1381067,77
2	644826,89	1381074,73
3	644809,65	1381084,75
4	644799,38	1381090,84
5	644797,03	1381092,03
6	644795,25	1381092,08
7	644793,25	1381091,83

						23:28:0101103-ГМП	Лист
							5
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

утверждении проекта планировки микрорайона квартал 103 станицы Староминской». Красные линии графически отражены на чертеже межевания территории.

В целях регулирования застройки, настоящим проектом устанавливаются линии отступа от красных линий (линии регулирования застройки). Понятие линии регулирования застройки приведено в Своде правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СП 42.13330.2016). Линии регулирования застройки устанавливаются местными градостроительными регламентами. Согласно Правилам землепользования и застройки Староминского сельского поселения Староминского района для зоны «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», отступ от красной линии принят 3 метра.

9. 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.

Проектируемая территория находится вне границ лесного фонда, лесные насаждения отсутствуют.

10. 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 (МСК 23 зона 1)

№ Точки	X	Y
	:3Y1	
1	644845,69	1380999,36
2	644820,27	1381016,16
3	644758,97	1381057,55
4	644565,72	1381196,61
5	644698,69	1381479,45
6	644742,87	1381565,36
7	644990,34	1381448,88
8	645050,92	1381417,69
9	645009,46	1381326,38
10	644925,88	1381160,52
1	644845,69	1380999,36

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам., инв. №							Лист	
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	23:28:0101103-ГМП				7

Российская Федерация, Краснодарский край, Староминский район, станция Староминская

Координаты характерных точек гранц образуемого земельного участка

:3У1		
№ точки	X	Y
1	644839,04	1381067,77
2	644826,89	1381074,73
3	644809,65	1381084,75
4	644799,38	1381090,84
5	644797,03	1381092,03
6	644795,25	1381092,08
7	644793,25	1381091,83
8	644791,89	1381091,25
9	644782,15	1381074,07
10	644827,65	1381045,73
1	644839,04	1381067,77

Условные обозначения:

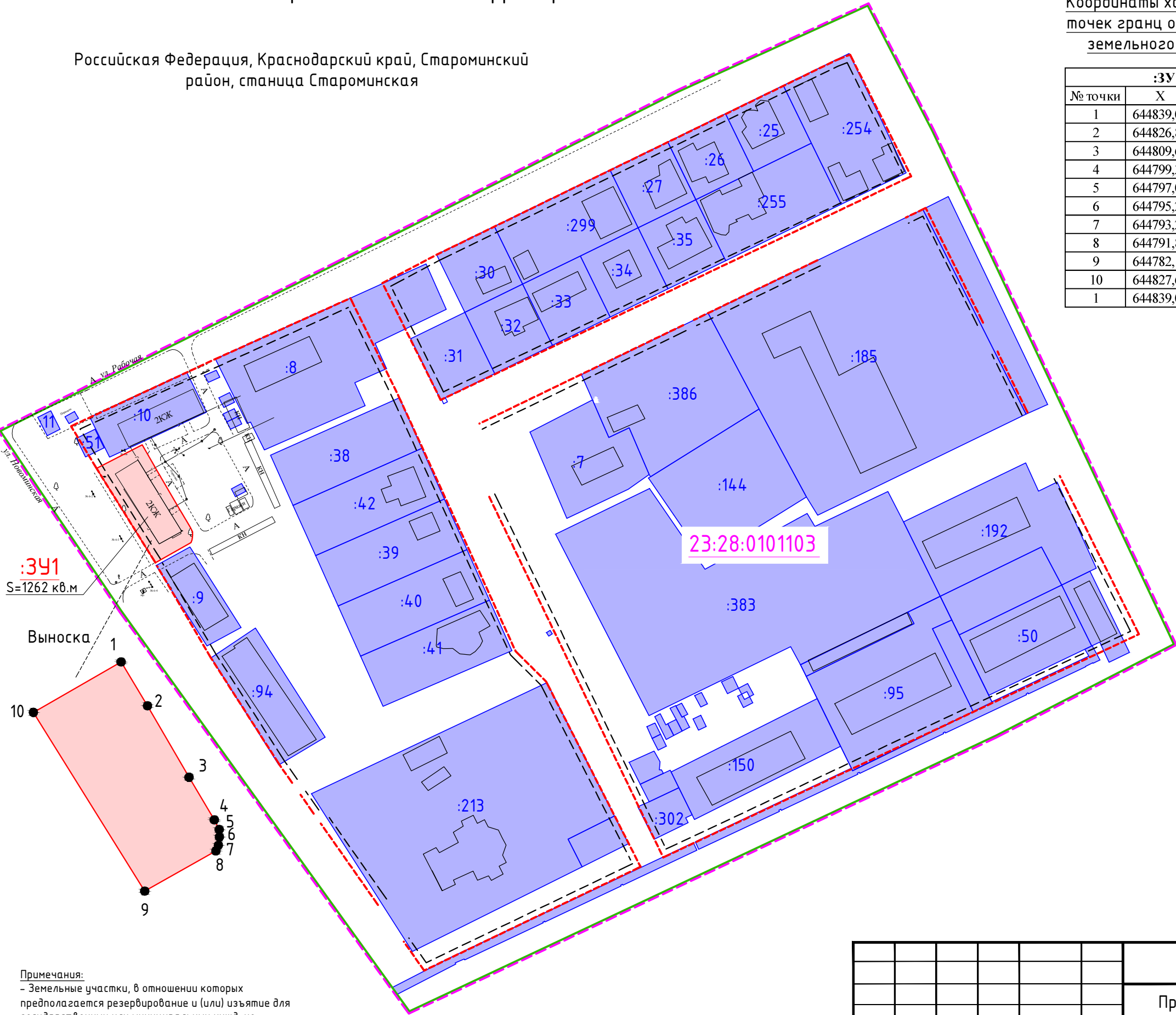
- :9

- Земельные участки учтенные в ЕГРН
- :3У1

- образуемый земельный участок с указанием условного номера
- 9

- Обозначение поворотной точки границы образуемого земельного участка
- 23:28:0101103

- Номер кадастрового квартала
- Граница кадастрового квартала
- Граница планируемого элемента планировочной структуры
- Красные линии, утверждённые в составе проекта планировки
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линия регулирования застройки)



Примечания:
- Земельные участки, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, не проектируются;
- Сведения о границах публичных сервитутов не приводятся, в связи с их отсутствием;
- Данный чертеж разработан в системе координат МСК-23, зона 1, предназначенной для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

Формат листа А3

						23:28:0101103–ГМП					
						Проект межевания территории кадастрового квартала 23:28:0101103 в ст. Староминской Краснодарского края					
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Раздел 2. Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть			Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Стёпкин			05.21				П	1	1
Проверил		Пытько			05.21	Чертеж межевания территории М 1:2000			ООО “ГеоМирПроект”		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Текстовая часть.

1. Границы зон с особыми условиями использования территории

В границах проектируемой территории, ограниченной улицами Рабочая, Новоминская, Калинина, Мира, располагаются следующие зоны с особыми условиями использования территории, установленные в соответствии со статьей 105 Земельного Кодекса Российской Федерации:

- Охранная зона воздушная линия электропередачи ВЛ-10 кВ СМ-14 от ПС-220/35/10 кВ "Староминская", с прилегающими ВЛ и ТП;
- Границы охранной зоны трансформаторной подстанции "ЗТП СМ-14-144";
- Граница охранной зоны воздушной линии электропередачи ВЛ-35 кВ "Староминская-Сторожевская";
- Границы части охранной зоны «Федеральной сети сотовой подвижной связи общего пользования России стандарта GSM «МегаФон» на территории Северо-Кавказского укрупненного региона, базовая сеть для специальной Федеральной подсистемы кон-ной связи. Волокнно-оптическая линия связи.

2. Местоположение существующих объектов капитального строительства

В границах проектируемой территории, ограниченной улицами Рабочая, Новоминская, Калинина, Мира, имеются существующие объекты капитального строительства, представленные в виде жилых домов, нежилых зданий, построек вспомогательного значения.

3. Границы особо охраняемых природных территорий

В границах проектируемой территории, ограниченной улицами Рабочая, Новоминская, Калинина, Мира, отсутствуют особо охраняемые природные территории.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам., инв. №							Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	23:28:0101103-ГМП			9

4. Границы территорий объектов культурного наследия

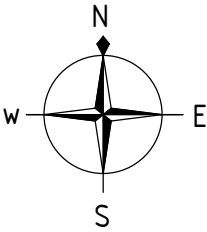
В границах проектируемой территории, ограниченной улицами Рабочая, Новоминская, Калинина, Мира, объектов культурного наследия, объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр, объектов обладающих признаками объектов культурного наследия, зон охраны объектов культурного наследия, защитных зон объектов культурного наследия, не выявлено.

5. Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов

Проектируемая территория, ограниченная улицами Рабочая, Новоминская, Калинина, Мира, находится вне границ лесного фонда, лесные насаждения на проектируемой территории, отсутствуют.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	23:28:0101103-ГМП			10

Чертеж по обоснованию проекта межевания территории



Российская Федерация, Краснодарский край, Староминский район, станция Староминская

Условные обозначения:

:9

- Границы существующих земельных участков

:3У1

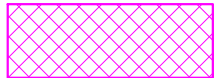
- Образуемый земельный участок с указанием условного номера

23:28:0101103

- Номер кадастрового квартала

- Граница кадастрового квартала

Границы зон с особыми условиями использования территории:



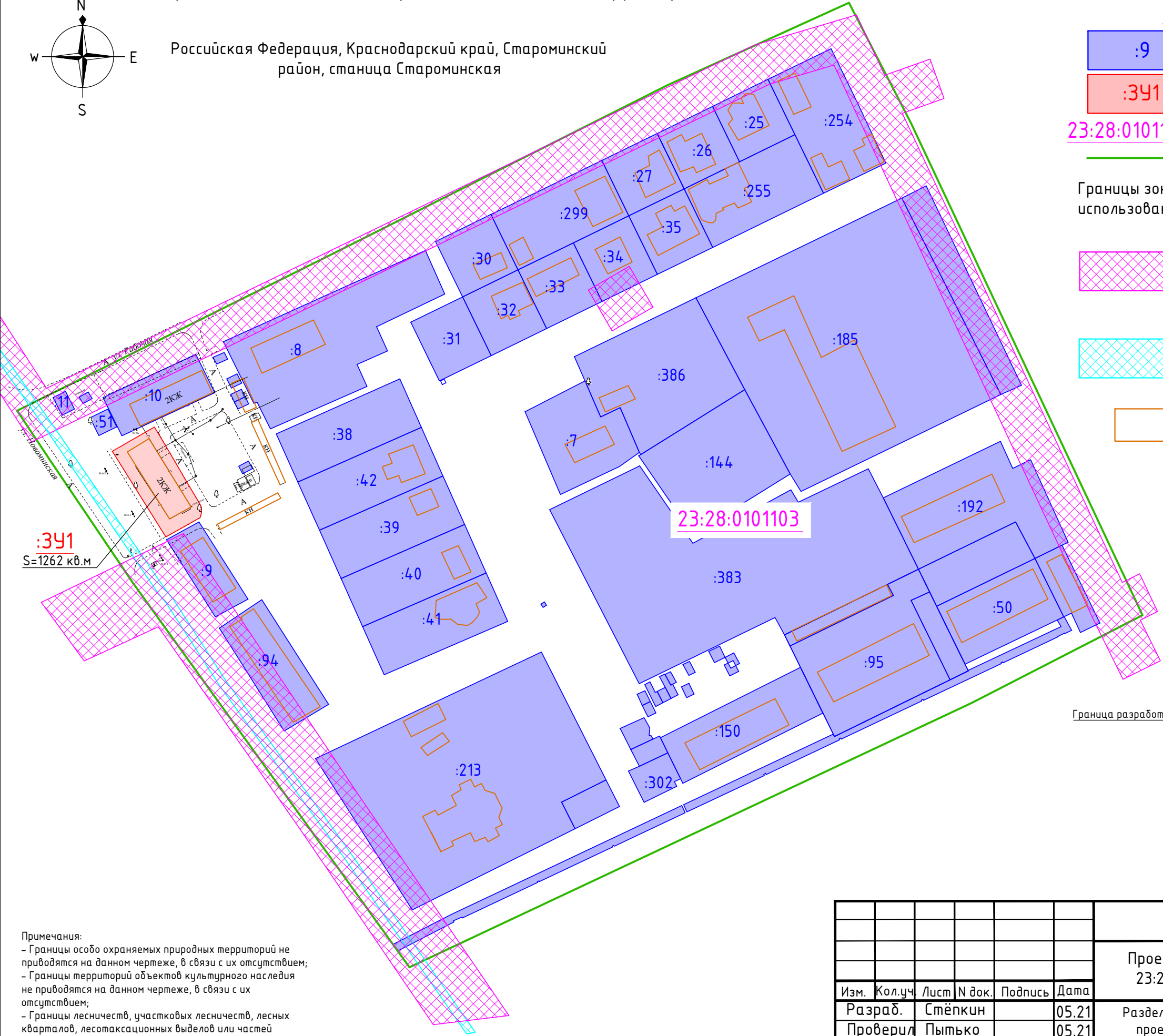
- Охранная зона объектов электроэнергетики, установленная в соответствии с законодательством Российской Федерации



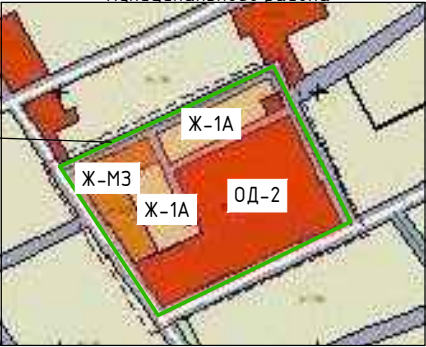
- Охранная зона линий и сооружений связи, установленная в соответствии с законодательством Российской Федерации



- Местоположение существующих объектов капитального строительства



Границы элемента планировочной структуры на фрагменте карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Староминского сельского поселения Староминского муниципального района



Граница разработки ПМТ

Примечания:
- Границы особо охраняемых природных территорий не приводятся на данном чертеже, в связи с их отсутствием;
- Границы территорий объектов культурного наследия не приводятся на данном чертеже, в связи с их отсутствием;
- Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, не приводятся на данном чертеже, в связи с их отсутствием;

Формат листа А3

						23:28:0101103-ГМП		
						Проект межевания территории кадастрового квартала 23:28:0101103 в ст. Староминской Краснодарского края		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	Стадия	Лист
Разраб.	Стёпкин				05.21		П	1
Проверил	Пытько				05.21			2
						Чертеж по обоснованию М 1:2000		
						ООО "ГеоМирПроект"		