

## **Документация по планировке территории объекта**

«Капитальный ремонт автомобильной дороги по ул. Горького от ул. Крестьянской до ул. Гладкова в станице Павловской Павловского сельского поселения Павловского района»

### **Проект межевания территории**

Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории.  
Пояснительная записка»

*Заказчик: Администрация Павловского сельского поселения Павловского района*

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА

### Проект межевания территории

«Капитальный ремонт автомобильной дороги по ул. Горького от ул. Крестьянской до ул. Гладкова в станице Павловской Павловского сельского поселения Павловского района»

Директор



Несин В.В.

Автор тома: ООО «ГеоКор»  
Краснодар, 2022



## СОСТАВ

№ п/п	Наименование документов	стр
1	Состав документации по планировке территории	1
2	Содержание книги	1
3	Пояснительная записка	3

Согласовано

Взам. ине. №

Подпись

Ине. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Документация по планировке территории (проект межевания территории)			
						«Капитальный ремонт автомобильной дороги по ул. Горького от ул. Крестьянской до ул. Гладкова в станице Павловской Павловского сельского поселения Павловского района»	Стадия	Лист	Листов
							ООО «Геокор»		

## Пояснительная записка

### 1. Общие данные

Государственный заказчик – Администрации Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края.

Основанием для разработки документации по планировке территории являются:

- Генеральный план Павловского сельского поселения, утвержденный советом муниципального образования Павловский район №40/278 от 16.11.2017г,
- Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Павловского сельского поселения Павловского района на 2017-2030г утвержденная Постановлением администрации Павловского сельского поселения Павловского района №379 от 31.10.2017г;
- Иными нормативными правовыми актами, применение которых обусловлено наличием в границах территории объектов, являющихся предметом регулирования указанных актов.

### 2. Цели и задачи разработки проекта межевания территории.

Проект межевания для объекта «Капитальный ремонт автомобильной дороги по ул. Горького от ул. Крестьянской до ул. Гладкова в станице Павловской Павловского сельского поселения Павловского района» разрабатывается согласно статье 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации в соответствии с принятыми проектными решениями.

Задачами разработки проекта является обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;
- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах образуемых земельных участков.

### 3. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков.

В соответствии с принятыми проектными решениями и сведениями, содержащимися в материалах градостроительного зонирования Павловского сельского поселения территория Объекта федерального значения расположена в следующих территориальных зонах:

- (Ж-1) Зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- (Ж-2) Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами;
- (ОД-1) Зона делового, общественного и коммерческого назначения;
- (ИТ-2) Зона транспортной инфраструктуры.

### 4. Особенности проведения кадастровых работ

Проектом межевания предусмотрено образование земельных участков:

- под размещение линейного объекта-улицы, в отношении которых предполагаются их резервирование для государственных или муниципальных нужд;

Местоположение границ всех земельных участков в проекте межевания сформированы согласно требованиям, к образуемым и измененным земельным участкам в соответствии со статьей 11.9 ЗК РФ.

Местоположение границ земельных участков под размещение автомобильной дороги устанавливается по установленным в проекте планировке границам зоны планируемого размещения объекта и установленных красных линий.

Согласно ст. 36 п.4 п.п.3 Градостроительного Кодекса РФ, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами. Следовательно, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь не устанавливаются.

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. ине. №					«Капитальный ремонт автомобильной дороги по ул. Горького от ул. Крестьянской до ул. Гладкова в станице Павловской Павловского сельского поселения Павловского района»	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		1	

При проведении кадастровых работ по образованию земельных участков (при необходимости) предусмотреть возможность образования многоконтурных земельных участков, границы которых представляют собой совокупность контуров, отделенных друг от друга иными земельными участками или землями. В случае, если земельный участок будет образован в составе многоконтурного земельного участка, значение площади контура в межевом плане указать в квадратных метрах с округлением до 0,01 квадратного метра.

При невозможности проведения кадастровых работ по разделу земельного участка в случаях, когда размер образуемого земельного участка (оставшейся части после раздела исходного земельного участка) меньше предельных (минимальных) размеров земельных участков, установленных градостроительным регламентом или законами о регулировании земельных отношений, или образование земельного участка (оставшейся части после раздела исходного земельного участка) приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таком земельном участке объектов недвижимости, или сохраняемые в отношении земельного участка (оставшейся части после раздела исходного земельного участка) обременения (ограничения) не позволяют использовать земельный участок в соответствии с разрешенным использованием, исходный земельный участок подлежит полному изъятию для государственных нужд. Раздел земельного участка провести после его изъятия для государственных нужд, в целях передачи земельного участка (оставшейся части после раздела исходного земельного участка) иным правообладателям (администрации муниципального образования или Межрегиональному территориальному управлению Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея)

При формировании контуров многоконтурных земельных участков (частей земельных участков) под размещение переустраиваемых коммуникаций (объектов энергетики, связи, трубопроводного транспорта, коммунального обслуживания, предоставления коммунальных услуг) образование таких земельных участков проводить с учетом их разделения по коммуникациям и правообладателям (балансодержателям) соответствующих коммуникаций. Необходимость образования земельного участка «отдельно» (один условный номер ЗУ – один образуемый участок) или «многоконтурным земельным участком» (несколько условных номеров ЗУ – один образуемый участок) - устанавливает Государственный заказчик при проведении кадастровых работ.

Площади и координаты образуемых земельных участков могут быть уточнены при выполнении кадастровых работ, при этом площадь образуемого земельного участка, указанного в межевом плане, не должна отличаться от площади такого земельного участка, указанной в настоящем проекте межевания территории более чем на десять процентов.

Запрашиваемый вид разрешенного использования земель и земельных участков определен в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (с изменениями и дополнениями);

Согласно пункту 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов, действия градостроительного регламента не распространяются.

Если осуществление устанавливаемого документацией по планировке территории публичного сервитута приводит к невозможности или существенному затруднению использования земельного участка (его части) и (или) расположенного на таком земельном участке объекта недвижимого имущества в соответствии с их разрешенным использованием в течение срока, превышающего срок, предусмотренный подпунктом 6 пункта 4 статьи 39.43 Земельного кодекса Российской Федерации, правообладатель земельного участка и (или) правообладатель расположенного на таком земельном участке объекта недвижимости вправе требовать выкупа соответственно земельного участка и иного объекта недвижимого

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					«Капитальный ремонт автомобильной дороги по ул. Горького от ул. Крестьянской до ул. Гладкова в станице Павловской Павловского сельского поселения Павловского района»	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док		

имущества по рыночной стоимости и возмещения всех причиненных убытков, а арендатор, землепользователь, землевладелец земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, - возмещения убытков, причиненных невозможностью исполнения договора аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком, прекращением прав на земельный участок.

**5. Сведения об образуемых земельных участках, предназначенных для размещения линейных объектов**

В соответствии с проектом планировки территории линейного объекта и проектом межевания территории определены границы образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейного объекта.

Образованию подлежат земельные участки (части земельных участков), которые попадают в границы зон планируемого размещения Объекта

Устанавливаемая категория и вид разрешенного использования земельных участков, необходимых для размещения Объекта и линейных объектов, подлежащих переносу (переустройству) из зоны планируемого размещения улицы, определены в соответствии с проектом планировки территории Объекта федерального значения.

Условные номера образуемых земельных участков (частей/контуров земельных участков), номера характерных точек границ образуемых земельных участков (частей/контуров земельных участков) отображены на «Чертеже межевания территории» (Проект межевания территории. Раздел 1 Графическая часть).

Земельные участки, подлежащие образованию в границах зоны планируемого размещения Объекта, будут относиться к территориям общего пользования.

Перечень земель и земельных (лесных) участков, которые полностью или частично попадают в границы зон планируемого размещения Объекта, сведения об образуемых земельных участках (условный номер, испрашиваемая площадь, адрес (описание местоположения), запрашиваемый вид разрешенного использования и устанавливаемая категория в соответствии с проектом планировки территории, возможный способ образования земельных участков), представлены в таблице, в томе Проект межевания территории. Раздел 2 Текстовая часть.

Координаты характерных точек границ образуемых земельных участков (контуров/частей земельных участков) представлены в таблицах тома Проект межевания территории. Раздел 2 Текстовая часть.

**6. Рекомендации по порядку установления границ на местности**

Для определения координат точек земной поверхности и для установления границ земельных участков на местности используется метод спутниковых (геодезических) измерений. Система координат – МСК 23.

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

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №				
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док

						«Капитальный ремонт автомобильной дороги по ул. Горького от ул. Крестьянской до ул. Гладкова в станице Павловской Павловского сельского поселения Павловского района»	Лист
							3