

**МУП «Павловский архитектурно-градостроительный центр»**

Заказчик : Троций С.Ф.

Адрес: Краснодарский край, Павловский район, х. Ленинодар ул.Мира

**Проект межевания территории, ограниченной улицей  
Мира, земельными участками с кадастровыми номе-  
рами 23:24:0801000:71 и 23:24:0801000:692 и террито-  
рией государственной собственности, право на кото-  
рую не разграничено в хуторе Ленинодаре Средне-  
челбасского сельского поселения Павловского района  
Краснодарского края**

**35-21-ПМ**

Директор МУП «Павловский  
архитектурно-градостроительный центр»

Лихо И.В.

Начальник ПТО

Жидок Е.Ю.

Кадастровый инженер

Чувилова Н.Н

# 1. ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания квартала в согласованных границах разработан в соответствии с :

- Градостроительным кодексом;
- Земельным кодексом РФ ;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
- Федеральным законом «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ;
- постановлением Правительства РФ от 4 апреля 2002 г. № 214 «Об утверждении положения о государственной экспертизе землеустроительной документации»;
- постановлением Правительства РФ от 7 июня 2002 г. №396 «Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства»;
- постановлением Правительства РФ от 11 июля 2002 г. №514 «Об утверждении положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства»;
- методическими рекомендациями по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства от 17.02.2003 г., утвержденных Росземкадастром;
- СП 42.13330. 2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. Постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150).
- Федеральный закон от 20 декабря 2004 г. N 166-ФЗ "О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов" (с изменениями и дополнениями)

# **ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**35-21-ПМ**

# **ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**

**35-21-ПМ**

## **Цели и задачи разработки проекта межевания территории**

Подготовка документации проекта межевания территории, ограниченной улицей Мира, земельными участками с кадастровыми номерами 23:24:0801000:71 и 23:24:0801000:692 и территорией государственной собственности, право на которую не разграничено в хуторе Ленинодаре Среднечелбасского сельского поселения Павловского района Краснодарского края осуществляется в целях определения границ изменяемых и формируемых земельных участков, в соответствии с требованиями ст. 43.2 градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **Задачи разработки документации по межеванию территории:**

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

### **Анализ существующего положения согласно утвержденной градостроительной документации**

Согласно генеральному плану Среднечелбасского сельского поселения, утвержденному решением Совета Среднечелбасского сельского поселения Павловского района от 20.01.2012 г. № 42/160 «Об утверждении проекта Генерального плана Среднечелбасского сельского поселения Павловского района Краснодарского края», рассматриваемая территория располагается в черте населенного пункта

х.Ленинодар, в кадастровом квартале 23:24:0801000 в границах зоны территориального деления- зоны сельскохозяйственных угодий ( СХ-1)..

Согласно Правил землепользования и застройки Среднечелбасского сельского поселения, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район № 11/79 от 27.05.2021 г. «Об утверждении правил землепользования и застройки Среднечелбасского сельского поселения Павловского района Краснодарского края».

*При разработке проекта межевания обеспечивается:*

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования,
- формирование границ застроенных земельных участков с учетом функционального назначения объектов застройки в территориальной зоне,
- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых и изменяемых земельных участков,
- установление границ незастроенных земельных участков с учетом возможности формирования земельных участков по виду разрешенного использования в территориальной зоне.

Межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

# 1 Проект межевания территории. Основная часть.

## Текстовая часть проекта межевания территории.

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

Система координат МСК 23 зона 2.

Участок 1. Образование земельных участков путем перераспределения земельных участков с К№ 23:24:0801000:692 находящегося в частной собственности и с К№ 23:24:0801000:71 находящегося в государственной собственности и земель госсобственности, расположенных в границах кадастрового квартала 23:24:0801000

### Каталог координат формирования земельного участка

Участок 1 S=7726 м <sup>2</sup>		
Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
н1	584282.91	2188669.57
н2	584259.61	2188662.46
н3	584257.04	2188564.00
н4	584203.62	2188560.88
н5	584203.68	2188557.47
н6	584196.38	2188557.11
н7	584194.20	2188521.15
н8	584164.23	2188522.73
н9	584164.19	2188536.20
Н10	584139.25	2188538.53
н11	584125.47	2188539.26
н12	584121.86	2188520.84
н13	584201.03	2188516.48
н14	584202.84	2188509.98
н15	584238.45	2188492.66
н16	584278.96	2188534.73
н17	584280.68	2188592.03
н18	584281.41	2188617.52

Участок 2. Образование земельных участков путем перераспределения земельных участков с К№ 23:24:0801000:692 находящегося в частной собственности и с К№ 23:24:0801000:71 находящегося в государственной собственности и земель госсобственности , расположенных в границах кадастрового квартала 23:24:0801000

**Каталог координат формирования земельного участка**

Участок 2 S=20000 м2

<u>Обозначение характерных точек границ</u>	<u>Координаты</u>	
	<u>X</u>	<u>Y</u>
<u>H1</u>	584282.91	2188669.57
<u>H2</u>	584259.61	2188662.46
<u>H3</u>	584257.04	2188564.00
<u>H4</u>	584203.62	2188560.88
<u>H5</u>	584203.68	2188557.47
<u>H6</u>	584196.38	2188557.11
<u>H7</u>	584194.20	2188521.15
<u>H8</u>	584164.23	2188522.73
<u>H9</u>	584164.19	2188536.20
<u>H10</u>	584139.25	2188538.53
<u>H11</u>	584125.43	2188539.27
<u>H19</u>	584131.50	2188695.06
<u>H20</u>	584181.60	2188696.530
<u>H21</u>	584181.73	2188691.24
<u>H22</u>	584232.29	2188697.50
<u>H23</u>	584234.06	2188689.16
<u>H24</u>	584283.66	2188695.72

Участок 3. Образование земельных участков путем перераспределения земельных участков с К№ 23:24:0801000:692 находящегося в частной собственности и с К№ 23:24:0801000:71 находящегося в государственной собственности и земель госсобственности , расположенных в границах кадастрового квартала 23:24:0801000

**Каталог координат формирования земельного участка**



Участок 3 S=4840 м2

<u>Обозначение характерных точек границ</u>	<u>Координаты</u>	
	<u>X</u>	<u>Y</u>
<u>H24</u>	584283.66	2188695.72
<u>H28</u>	584284.06	2188709.49
<u>H27</u>	584184.06	2188708.53
<u>H26</u>	584184.91	2188733.56
<u>H25</u>	584185.76	2188758.70
<u>H19</u>	584134.00	2188759.03
<u>H20</u>	584131.50	2188695.06
<u>H21</u>	584181.60	2188696.53
<u>H22</u>	584181.73	2188691.24
<u>H23</u>	584232.29	2188697.50
<u>H24</u>	584234.06	2188689.16

Перечень сведений о площади образуемых участков Номер п/п	Наименование территории образуемых участков проектирования	Способ образования	Площадь, кв.м.
1	Участок №1	Образование земельных участков путем перераспределения земельных участков с К№ 23:24:0801000:692 находящегося в частной собственности и с К№ 23:24:0801000:71 находящегося в государственной собственности и земель госсобственности , расположенных в границах кадастрового квартала 23:24:0801000	7726
2	Участок №2	Образование земельных участков путем перераспределения земельных участков с К№ 23:24:0801000:692 находящегося в частной собственности и с К№ 23:24:0801000:71 находящегося в государственной собственности и земель госсобственности , расположенных в границах кадастрового квартала 23:24:0801000	20000
3	Участок №3	Образование земельных участков путем перераспределения земельных участков с К№ 23:24:0801000:692 находящегося в частной собственности и с К№ 23:24:0801000:71 находя-	4840

		ся в государственной собственности и земель собственности , расположенных в границах трового квартала 23:24:0801000	
--	--	---	--

Итого

32566

### Категории земель образуемых земельных участков и виды разрешенного использования

Номер п/п	Наименование территории образуемых участков проектирования	Категория земель	Вид разрешенного использования
1	Участок №1	Земли населенных пунктов	сенокосение
1	Участок №2	Земли населенных пунктов	Обеспечение сельскохозяйственного производства
1	Участок №3	Земли населенных пунктов	сенокосение

#### Адрес образуемого участка :

Участок ЗУ1: Краснодарский край, Павловский район, хутор Ленинодар, ул.Мира

Участок ЗУ2: Краснодарский край, Павловский район, территория ЗАО «Прогресс», хутор Ленинодар, секция 5 контур 38.

Участок ЗУ3: Краснодарский край, Павловский район, хутор Ленинодар, ул.Мира

Согласно правилам землепользования и застройки Среднечелбасского сельского поселения, утвержденному решением Совета муниципального образования Павловский район № 11/79 от 27.05.2021 г. «Об утверждении правил землепользования и застройки Среднечелбасского сельского поселения Павловского района Краснодарского края» участок расположен в зоне СХ-1 в зоне сельскохозяйственных угодий.

#### Зона развития объектов общественно-жилого назначения (СХ-1).

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

##### Основные виды разрешенного использования:

- 1) растениеводство;
- 2) выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;
- 3) овощеводство;
- 4) выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур;
- 5) садоводство;
- 6) выращивание льна и конопли;
- 7) историко-культурная деятельность;
- 8) земельные участки (территории) общего пользования;
- 9) деятельность по особой охране и изучению природы;

- 10) охрана природных территорий;
- 11) ведение огородничества;
- 12) сенокошение;
- 13) выпас сельскохозяйственных животных.

**Условно разрешенные виды использования:**

- 1) пчеловодство;
- 2) научное обеспечение сельского хозяйства;
- 3) питомники;
- 4) обеспечение сельскохозяйственного производства;
- 5) обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
- 6) трубопроводный транспорт;
- 7) животноводство.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) стоянка, гараж для транспорта сотрудников;
- 2) гостевая парковка;
- 3) надворный туалет;
- 4) летний душ;
- 5) хозяйственная постройка;
- 6) хозяйственная площадка;
- 7) площадка для мусорных контейнеров;
- 8) навес;
- 9) герметичный септик;
- 10) объекты благоустройства;
- 11) индивидуальная скважина;
- 12) индивидуальный колодец;
- 13) резервуар для хранения воды для индивидуального пользования.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

1) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 5 м.;

2) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество надземных этажей объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения: 1 эт.;

2) предельная высота объектов капитального строительства: 30 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 20 %.

Процент застройки подземной части не регламентируется.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- коэффициент застройки земельного участка: 0,2.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

- 1) установленному виду разрешенного использования;
- 2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:
  - режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;
  - режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;
  - режиму защитных зон и зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации;
  - режиму водоохраных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;
  - режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;
  - режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;
- 4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;
- 5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

**В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

## **2.5 Установление красных линий**

Проектируемые красные линии отображены в графической части проекта межевания территории и устанавливаются по границам проектируемых земельных участков в системе координат МСК 23. Установление границ объектов на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных линий.

## **2.6 Сервитуты**

На проектируемом участке расположены существующие:

На участке :ЗУ 1

- линия электропередач ВЛ 0,4 кВ, имеющая охранную зону 2 метра по обе стороны от оси;
- водоохранная зона балки Сухая Челбаска;
- прибрежная защитная полоса балки Сухая Челбаска:

-зона потапливаемых территорий.

На участке :ЗУ 2

- водопровод ,имеющая охранную зону 5 метров в обе стороны;
  - линия электропередач ВЛ 0,4 кВ, имеющая охранную зону 2 метра по обе стороны от оси;
  - линия связи, имеющая охранную зону 0,8 метра по обе стороны от оси;
  - водоохранная зона балки Сухая Челбаска;
  - прибрежная защитная полоса балки Сухая Челбаска;
- зона потапливаемых территорий.

На участке :ЗУ 3

- линия электропередач ВЛ 0,4 кВ, имеющая охранную зону 2 метра по обе стороны от оси;
  - линия связи, имеющая охранную зону 0,8 метра по обе стороны от оси;
  - водоохранная зона балки Сухая Челбаска;
  - прибрежная защитная полоса балки Сухая Челбаска;
- зона потапливаемых территорий.

Необходимость для установления и (или) уточнения публичных сервитутов в границах земельного участка отсутствует.

На земельном участке :ЗУ2 расположен искусственный технический водоем, временные некапитальные здания и сооружения ( согласно сведений ИП главы КФХ Троший С.Ф. от 01.09.2021 г.)

Согласно ГКН на земельных участках :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3 нет зарегистрированных объектов капитального строительства.

## **2.7 Рекомендации по порядку установления границ на местности**

Установление границ формируемых земельных участков и изменяемых границы должно проводиться в соответствии с требованиями Федерального земельного законодательства, в том числе инструкции по проведению межевания.

Установление размеров и границ земельных участков в зонах исторической застройки не проводится, так как отсутствуют объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), а так же их охранные зоны.

**ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ**
















**35-21-ПМ**

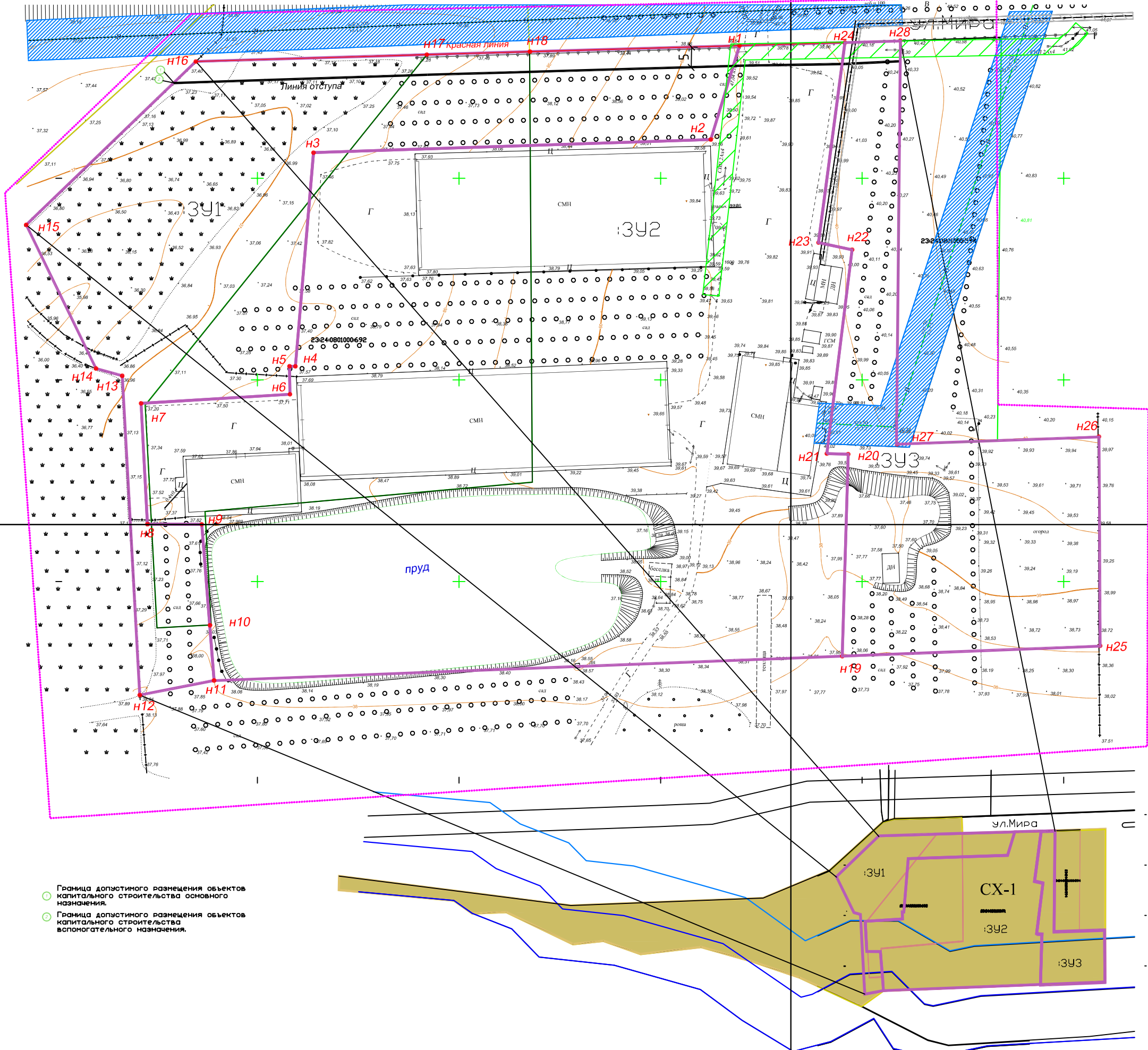
Чертеж межевания земельных участков  
М 1:2000 и 1:500



Координаты  
красных линий

№/п	X	Y
н16	584278.96	2188534.73
н17	584280.68	2188592.03
н18	584281.41	2188617.52
н1	584282.91	2188669.57
н24	584283.66	2188695.72
н28	584284.06	2188709.49

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Зона сельскохозяйственных угодий
-  Граница проектируемого земельного участка
-  Граница планируемого элемента планировочной структуры
-  Охранная зона водопровода (< 5 м в каждую сторону)
-  Линия связи существующая
-  Границы существующих земельных участков
-  Граница элемента проектируемого объекта планировочной структуры
-  Линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения здания, строения и сооружения
-  Красные линии
-  Водопровод существующий
-  Электролиния существующая
-  Охранная зона линии электропередачи 0,4 Кв (< 2 м в каждую сторону)
-  Охранная зона кабеля связи (< 0,8 м в каждую сторону)
-  Граница водоохранной зоны
-  Граница прибрежной защитной полосы



-  Граница допустимого размещения объектов капитального строительства основного назначения.
-  Граница допустимого размещения объектов капитального строительства вспомогательного назначения.

					35-21 - ПМ			
					Адрес: Краснодарский край, Павловский район, х.Ленинград ул.Мира			
Имя	Колуч.	Лист	Ирок.	Подп.	Дата	Страниц	Лист	Листов
Инженер	Чубилова				10.21	Проект межевания	ПМ	1
Директор	Лито				10.21	Чертеж межевания земельных участков М 1:2000 и 1:500	ИП	1
							"Павловский архитектурно-градостроительный центр"	

# **МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**35-21-ПМ**



## **Обоснование принятого проектного решения**

Настоящий проект межевания территории разработан в связи с определением границ изменяемых и формируемых земельных участков.

Проектом межевания территории определяются площадь и границы образуемого земельного участка.

Проектом межевания территории предусматривается:

- образование двух земельных участков;
- . изменение границ одного земельного участка
- описание местоположения границ земельного участка в объёме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости.

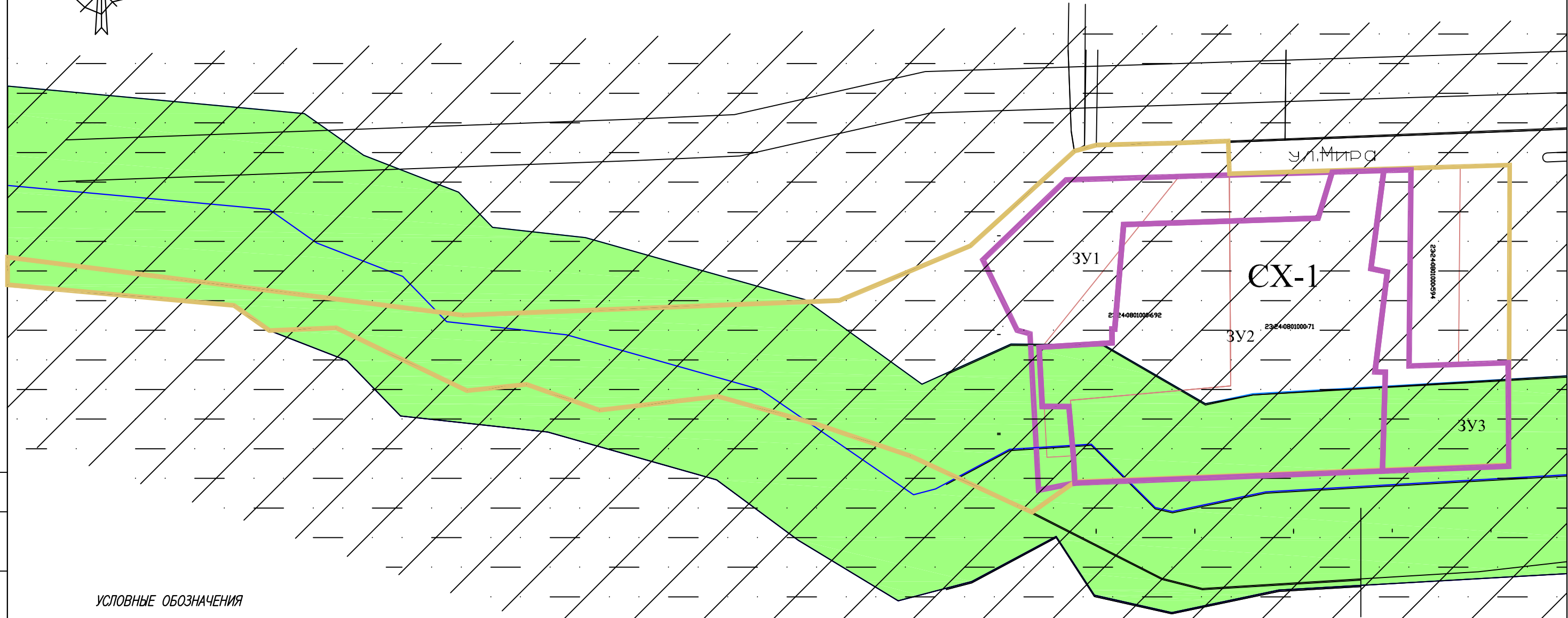
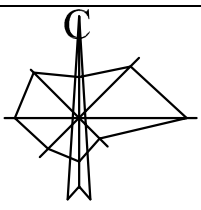
Проектом предусматривается использование существующей улично-дорожной сети.

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» проект межевания территории является основанием для подготовки межевого плана и, соответственно, государственного кадастрового учёта земельного участка.

Использование земель под сенокосами и земель по обеспечению сельскохозяйственного производства по назначению должно осуществляться землепользователями с соблюдением мер по обеспечению сохранности данных коммуникаций.



**Схема границ зон с особыми условиями использования территории**  
М 1:2000



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- Граница территориальной зоны
- Границы существующих земельных участков
- Граница проектируемых земельных участков
- Граница водоохранной зоны
- Граница прибрежной защитной полосы
- Санитарно-защитная зона предприятий и производств
- Зона подтапливаемых территорий
- Граница зон с особыми условиями использования

Согласовано	
Взам. инв. N	
Подпись и дата	
Инв. N подл.	

						35-21 -ПМ			
						Адрес: Краснодарский край, Павловский район, х. Ленинодар ул. Мира			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	1	3
						Схема границ зон с особыми условиями использования М 1:2000	МУП "Павловский архитектурно- градостроительный центр"		

Инженер	Чувилова	10.21
Директор	Лихо	10.21

