

СОСТАВ ПРОЕКТА

ЧАСТЬ I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (утверждаемая часть)	
1	Текстовая часть проекта межевания территории
2	Чертежи межевания территории
1.1	Чертеж межевания М1:1000.
1.2	Чертеж межевания (улично-дорожная сеть) М1:1000
1.3	Чертеж межевания М1:1000. Схема раздела земельного участка с кадастровым номером 23:07:0000000:38
ЧАСТЬ II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
	Материалы в графической форме:
2.1	Чертеж межевания территории с указанием границ зон с особыми условиями использования территории. Масштаб 1:500.

СОДЕРЖАНИЕ

№ пп	Наименование	стр.
	Титульный лист	1
	Состав проекта	2
	Содержание	3
	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации	
	I. Текстовая часть проекта межевания территории	
1	Положение о проекте межевания территории	4
2	Проектное решение	6
3	Образование земельных участков	
3.1	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	8
3.2	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	8
3.3	Виды разрешенного использования образуемых земельных участков	8
3.4	Красные линии	10
4	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
5	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	10
6	Сведения о границах зон действия публичных сервитутов	10
	II. Чертежи межевания территории	
1.1	Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков. Масштаб 1 : 500.	11
	ЧАСТЬ II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
2.1	Зоны с особыми условиями использования территорий	12
2.2	Местоположение существующих объектов капитального строительства	12
2.3	Границы особо охраняемых природных территорий	13
2.4	Наличие объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)	13
2.5	Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов	13
2.6	Заключение	14
	Материалы в графической форме	
2.1	Чертеж межевания территории с указанием границ зон с особыми условиями использования земельных участков. М 1:500	15

ЧАСТЬ I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

I. Текстовая часть проекта межевания территории

Положение о проекте межевания территории

Основные положения о межевании территории изложены в ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и Нормативах градостроительного проектирования Краснодарского края.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

В соответствии с ч. 2, ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 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 деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проектом межевания территории предусматривается для формирования земельных участков:

- для размещения детского дошкольного учреждения на 250 мест (23:07:0301033:434:ЗУ2, 23:07:0301033:2:ЗУ3);
- для размещения детского дошкольного учреждения на 250 мест (23:07:0301033:2:ЗУ4);
- для размещения детского дома творчества (23:07:0301033:434:ЗУ1);
- для размещения инженерной инфраструктуры в целях обеспечения социальных объектов инженерными коммуникациями (23:07:0301033:2:ЗУ1, 23:07:0301033:3376:ЗУ2, 23:07:0301033:3376:ЗУ3, 23:07:0301033:ЗУ2, 23:07:0301033:ЗУ3);
- для размещения сквера (23:07:0301033:2:ЗУ2);

- для размещения объектов общественного и коммерческого назначения (23:07:0301033:ЗУ1).

Документация по планировке территории выполнена на основании нормативно - правовых документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в действующей редакции);

- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в действующей редакции);

- Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 г. № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию»(с изменениями от 29.12.2022 г № 2500);

- Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (в действующей редакции);

- Федеральный закон о кадастровой деятельности от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (в действующей редакции);

- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

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

- Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78, в ред. Приказа Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 12.09.2022 № 222;

- Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Графическая часть проекта межевания территории подготовлена:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 апреля 2017 г. № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории».

2) Проектное решение

Территория внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) свободной от застройки территории площадью 42,0 га в поселке Южном Динского района Краснодарского края для строительства объектов промышленной инфраструктуры (включая инженерные изыскания) расположена в центральной части пос. Южный, составляет площадь 25,77 га, категория земель - земли населенных пунктов.

Данным проектом межевания территории предусматривается формирование земельных участков для размещения:

- для размещения детского дошкольного учреждения на 250 мест (23:07:0301033:434:ЗУ2, 23:07:0301033:2:ЗУ3);
- для размещения детского дошкольного учреждения на 250 мест (23:07:0301033:2:ЗУ4);
- для размещения детского дома творчества (23:07:0301033:434:ЗУ1);
- для размещения инженерной инфраструктуры в целях обеспечения социальных объектов инженерными коммуникациями (23:07:0301033:2:ЗУ1, 23:07:0301033:3376:ЗУ2, 23:07:0301033:3376:ЗУ3, 23:07:0301033:ЗУ2, 23:07:0301033:ЗУ3);
- для размещения сквера (23:07:0301033:2:ЗУ2);
- для размещения объектов общественного и коммерческого назначения (23:07:0301033:ЗУ1).
- для размещения улично-дорожной сети (23:07:0301033:3376:ЗУ1).

Проект межевания территории выполняется в соответствии с Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ, Федеральным законом о государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ, Федеральным законом о кадастровой деятельности от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ, Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, а также с учетом рекомендаций СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Таблица 1 Распределение площади территории, в отношении которой подготовлен проект межевания территории по категориям земель

Категория земель	Площадь, кв. м
Земли населенных пунктов	257717,0
Всего	257717,0

3) Образование земельных участков

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

Настоящим проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков, в количестве 24 шт., в том числе:

- 16 земельных участков путем раздела земельного участка единого землепользования с кадастровым номером 23:07:0000000:38;
- 2 земельных участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:07:0301033:434;
- 1 земельного участка путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 23:07:0301033:638, 23:07:0301033:474, 23:07:0301033:467;
- 2 земельных участка путем раздела многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 23:07:0000000:3376 с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах;
- 1 земельного участка путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 23:07:0301033:90-97; 23:07:0301033:105-112;
- 1 земельного участка путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 23:07:0301033:98-104; 23:07:0301033:113-119.

Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках, с указанием о местоположении поворотных точек вновь образуемых земельных участков отражены на чертеже Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков. Масштаб 1:500. Перечень координат поворотных точек образуемых земельных участков см. приложение таб. 1.

3.2) Перечень и сведения о площади образуемых (изменяемых) 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

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования указаны в п.3.1 настоящей документации.

Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках, с указанием о местоположении поворотных точек вновь образуемых земельных участков отражены на чертеже Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков. Масштаб 1:500. Перечень координат поворотных точек образуемых земельных участков см. приложение таб. 1.

Резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков не предусмотрено.

3.3) Виды разрешенного использования образуемых земельных участков

Перечень образуемых земельных участков с указанием видов разрешенного использования см. приложение таб. 1.

3.4) Красные линии

Настоящим проектом межевания территории предусмотрено установление отмена красных линий.

Координаты поворотных точек проектируемых красных линий		
Номер поворотной точки	Координаты	
	Х	У
1.	492045.44	1382659.43
2.	492070.45	1382658.63
3.	492078.85	1382955.07
4.	492053.70	1382955.07
5.	492054.40	1382974.97
6.	492079.39	1382974.26
7.	492090.56	1383367.60
8.	492065.56	1383368.31
9.	492249.34	1382652.88
10.	492282.37	1382651.94
11.	492329.19	1382893.10

4) 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

Настоящий проект межевания территории не включает в себя участки лесов, лесничеств, лесопарков, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, не определяет их количественные и качественные характеристики, не содержит сведений о нахождении лесного участка в границах особо защитных лесов.

5) 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

Граница территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания.

Таблица 2 Координаты характерных точек границы, в отношении которой подготовлен проект межевания территории

Границы проектируемой территории		
Номер поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1.	492296.69	1382620.73
2.	492349.00	1382890.21
3.	492349.10	1382891.05
4.	492349.61	1382902.98
5.	492355.60	1383020.35
6.	492356.63	1383040.35
7.	492371.94	1383340.21
8.	492372.96	1383360.18
9.	492372.31	1383360.26
10.	492372.24	1383383.22
11.	492351.87	1383384.28
12.	492352.13	1383362.11
13.	492324.59	1383364.63
14.	492304.61	1383366.47
15.	492279.63	1383368.76
16.	492279.79	1383388.07
17.	492259.80	1383389.13
18.	492259.64	1383370.59
19.	492199.69	1383376.09
20.	492199.82	1383392.28
21.	492177.43	1383393.46
22.	492177.24	1383378.12
23.	491978.19	1383396.41
24.	491965.02	1382968.53
25.	492053.89	1382962.11
26.	492053.69	1382955.07
27.	492083.70	1382955.50
28.	492075.43	1382658.47
29.	492045.44	1382659.43
30.	492045.14	1382648.68
31.	492029.52	1382649.03
32.	491894.27	1382652.06
33.	491892.08	1382652.11
34.	491891.43	1382642.98
35.	491898.63	1382642.59
36.	491918.68	1382641.49
37.	491918.65	1382642.26
38.	492069.84	1382637.97
39.	492069.71	1382633.20
40.	492094.68	1382631.83
41.	492094.84	1382637.26
42.	492158.96	1382635.44
43.	492223.08	1382633.62
44.	492278.51	1382632.05

45.	492276.69	1382621.85
46.	492281.56	1382621.58
47.	492292.060	1382621.00
1	492296.690	1382620.73

б) Сведения о границах зон действия публичных сервитутов

В границы формируемого земельного участка не попадают границы существующих земельных участков сведения, о которых имеются в ЕГРН, соответственно сведения о кадастровых номерах земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута и сведения о расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества (при наличии сведений о них в Едином государственном реестре недвижимости) – не приводятся.

II. Чертежи межевания территории

Согласно части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации на чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы публичных сервитутов.

В соответствии с требованиями части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации основная часть проекта межевания территории включает в себя следующие чертежи:

1.1. Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков. Масштаб 1:500.

ЧАСТЬ II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Согласно части 7 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

- 1) границы существующих земельных участков;
- 2) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 3) местоположение существующих объектов капитального строительства;
- 4) границы особо охраняемых природных территорий;
- 5) границы территорий объектов культурного наследия;
- 6) границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

2.1) Зоны с особыми условиями использования территорий

В границах проектируемой территории расположены зоны с особыми условиями использования территории:

- ЗОУИТ23:07-6.2496. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства «Трансформаторной подстанции ТУ КУ-4-943п»;
- ЗОУИТ23:07-6.2489. Охранная зона ВЛ-10кв ТП Ку-4-943п;
- ЗОУИТ23:07-6.2492. Охранная зона ВЛ-0,4кв от ТП Ку-4-943п (л-4);
- ЗОУИТ23:07-6.2499. Охранная зона ВЛ-0,4кв от ТП Ку-4-943п (л-3);
- ЗОУИТ23:07-6.2507. Охранная зона ВЛ-0,4кв от ТП Ку-4-943п (л-2);
- ЗОУИТ23:07-6.2501. Охранная зона ВЛ-0,4кв от ТП Ку-4-943п (л-1).

Ограничения: в соответствии с правилами установления охранных зон электросетевого хозяйства, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

2.2) Местоположение существующих объектов капитального строительства

В границах проектируемой территории расположено сооружение с кадастровым номером 23:07:0000000:4435(7.7 сооружения трубопроводного транспорта), иные объекты капитального строительства отсутствуют.

2.3) Границы особо охраняемых природных территорий

Согласно пункту 1 статьи 95 Земельного кодекса Российской Федерации к землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных

природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов.

Рассматриваемый земельный участок не включен в состав особо охраняемых природных территорий.

2.4) Наличие объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива Управление государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края, объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, а также зоны их охраны и защитные зоны на рассматриваемой территории не значатся.

В соответствии с п.4 ст.36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» если при земляных и строительных работах на указанном земельном участке будут обнаружены археологические предметы или объекты (фрагменты керамики, костные останки, предметы древнего вооружения, монеты, каменные конструкции, кладки и пр.) необходимо незамедлительно приостановить указанные работы и в течении трех дней со дня обнаружения направить в Управление государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края письменное уведомление.

2.5) Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов

Границы проектируемой территории не входят в границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

2.6) Заключение

При подготовке проекта межевания территории местоположение границ образуемых земельных участков осуществлялось в соответствии с заданием на проектирование, а также с учетом ранее утвержденной документации по планировке территории.

Материалы в графической форме:

2.1 Чертеж межевания территории с указанием границ зон с особыми условиями использования земельных участков. М 1:500.