

СОДЕРЖАНИЕ

№ пп	Наименование	стр.
	Титульный лист	1
	Состав проекта	2
	Содержание	3
	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	9
3.3	Виды разрешенного использования образуемых земельных участков	10
3.4	Красные линии	11
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	11
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	12
6	Сведения о границах зон действия публичных сервитутов	12
	II. Чертежи межевания территории	
1.1	Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков. Масштаб 1 : 500.	13
	ЧАСТЬ II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
2.1	Зоны с особыми условиями использования территорий	14
2.2	Местоположение существующих объектов капитального строительства	14
2.3	Границы особо охраняемых природных территорий	15
2.4	Наличие объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)	15
2.5	Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов	15
2.6	Иные ограничения	16
2.7	Заключение	16
	Материалы в графической форме	
2.1	Чертеж межевания территории с указанием границ зон с особыми условиями использования земельных участков. М 1:500	17

						Пояснительная записка		
Изм.	Кол	Лист	Недок	Подп.	Дата			
Разработ.		Логвин						
						ООО «Стройсервис»		
Н.контр.		Трухавый						

ЧАСТЬ I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

I. Текстовая часть проекта межевания территории

1) Положение о проекте межевания территории

Согласно п.1 ст.42 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории. Принимая во внимание, что настоящим проектом в соответствии со ст 39.28 Земельного кодекса РФ предусматривается образование земельного участка в границах кадастрового квартала 23:07:1402000 путём перераспределения земельного участка, находящегося в неразграниченной государственной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, подготовка проекта планировки территории в отношении образуемого земельного участка не требуется.

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.

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

Документация по планировке территории (проект межевания) выполнена в границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения местного значения (ОД) в границах кадастрового квартала 23:07:1402000.

Документация по планировке территории (проект межевания) выполнена на основании нормативно - правовых документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в редакции № 541-ФЗ от 19.12.2022, № 305-ФЗ от 10.07.2023, № 448-ФЗ от 04.08.2023);

- Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в редакциях № 77-ФЗ от 18.03.2023, № 448-ФЗ от 04.08.2023);

- 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» (в редакции № 2500 от 29.12.2022 г);

- Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (в редакции № 446-ФЗ от 30.12.2021, № 39-ФЗ от 06.03.2022 г.);

- Федеральный закон о кадастровой деятельности от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (в редакции № 228-ФЗ от 13.06.2023 г.);

- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (в редакции от № П/0246 от 23.06.2022г.);

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (в редакции № 3 от 09.06.2022);

- Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 (№ 129 от 31.08.2023)

- Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в редакции № 365-ФЗ от 24.07.2023);

- генерального плана Динского сельского поселения, утвержденного решением Совета Динского сельского поселения от 27 декабря 2012 года № 242-39/2 «Об утверждении генерального плана Динского сельского поселения Динского района» (в редакции от 21.06.2023 г. № 401-44/4);

- правил землепользования и застройки Динского сельского поселения, утвержденного решением Совета Динского сельского поселения от

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

26.12.2013 № 293-49/2 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории Динского сельского поселения Динского района» (в редакции от 21.06.2023 г. № 402-44/4).

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».

Для определения координат точек земной поверхности и для установления границ земельных участков на местности использовался картометрический метод. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат МСК-23, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

Проект разработан коллективом ООО «Стройсервис» на основании договора с Полежаевым Андреем Валерьевичем, а также руководствуясь основными положениями постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 г. № 575.

При разработке настоящей документации использованы:

- сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности администрации муниципального образования Динской район от 15.05.2023 г. № 03614000-2023-752;

- сведения государственного кадастра недвижимости, выданные филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю;

- топографическая съемка выполненная в 2023 г. предпринимателем ИП Купреев М.Н.

Иные инженерные изыскания для подготовки настоящей документации не выполнялись ввиду отсутствия обстоятельств указанных с п. 2 правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории утвержденных постановлением Правительства РФ от 31.03. 2017 г. № 402.

2) Проектное решение

В административном отношении рассматриваемая территория расположена в вдоль железной дороги по ул. Железнодорожная ст. Динская, Динской район, Краснодарский край.

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

Согласно правилам землепользования и застройки Динского сельского поселения Динского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета муниципального образования Динского района от 26 декабря 2013 г. № 293-49/2 (в редакции от 21 июня 2023 № 402-44/4) (далее - Правила) проектируемая территория отнесена к зоне делового, общественно-го и коммерческого назначения местного значения (ОД).

Согласно части 1 статьи 11.2. Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии со статьей 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации определены случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в случае перераспределения таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

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 земельного участка путём перераспределения земельного участка, находящегося в неразграниченной государственной собственности, в границах кадастрового квартала 23:07:1402000 и земельного участка, находящегося в частной собственности с кадастровым номером 23:07:1402000:575 с разрешенным видом использованием «Магазины» [код 4.4], расположенного по адресу: Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Железнодорожная, 93а/2, без изменения границ территории общего пользования.

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

№ точки	Длина линии	№ образуемого земельного участка/ координаты поворотных точек границ		Способ образования/ площадь участка кв. м	Категория земель/ Вид разрешенного использования	Место расположение
		23:07:1402000:3У1				
		Х	У			
1	26,37	497635.82	1398665.45	Перераспределение земель находящихся в неразграниченной государственной собственности и земельного участка с кадастровым номером 23:07:1402000:575 находящегося в частной собственности	Земли населённых пунктов/ Магазины [код 4.4]	ул. Железнодорожная, 93а/2
2	0,32	497659.84	1398676.33			
3	43,84	497659.69	1398676.61			
4	6,01	497699.63	1398694.69			
5	9,68	497704.91	1398697.56			
6	22,38	497700.85	1398706.35			
7	28,18	497680.87	1398696.27			
8	1,78	497654.36	1398686.72			
9	0,40	497655.19	1398685.14			
10	14,14	497654.82	1398684.98			
11	3,95	497641.88	1398679.52			
12	7,81	497638.24	1398677.98			
13	10,50	497631.12	1398674.77			
1		497635.82	1398665.45			

Площадь образуемого земельного участка 769 кв.м

Местоположение границ образуемого земельного участка определяется исходя из сведений, о границах смежных земельных участков, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, с учетом доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам.

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.

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

Настоящим проектом не установлены перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

ям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

3.3) Виды разрешенного использования образуемых земельных участков

Согласно Правил рассматриваемый земельный участок относится к зоне делового, общественного и коммерческого назначения местного значения (ОД).

В соответствии с градостроительным регламентом данной зоны, образуемому земельному участку установлен основной вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - Магазины [код 4.4].

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. кв. м.

Виду разрешенного использования Магазины [код 4.4] установлены следующие предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 45 – 5000 кв. м или определяется по заданию на проектирование;
- минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем 5 м; от границ соседнего земельного участка не менее 3 м; в пределах границ земельного участка предусмотреть необходимое расчетное количество парковочных мест для временной стоянки автомобилей;
- максимальное количество надземных этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;

3.4) Красные линии

Настоящим проектом межевания территории не предусмотрено установление, изменение или отмена красных линий

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

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

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, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания совпадает с границей образуемого земельного участка.

(см. раздел 3.1 «Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования»).

Проект межевания в отношении проектируемой территории ранее не утверждался.

6) Сведения о границах зон действия публичных сервитутов

Согласно сведениям единого государственного реестра недвижимости границы зон действия публичных сервитутов в границах проектируемой территории отсутствуют.

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

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.

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

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 соответствии со сведениями публичной кадастровой карты образуемый земельный участок 23:07:1402000:ЗУ1 расположен в зонах с особыми условиями использования:

- Охранная зона электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП Д-2-16 (ЗООУИТ 23:07-6.1378).

Ограничение: Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Согласно топографической съемке, предоставленной заказчиком, образуемый земельный участок расположен:

- В охранной зоне газопровода высокого и низкого давления.

Ограничение: Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» (с изменениями и дополнениями);

- В охранной зоне силового кабеля.

Ограничение: Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- В охранной зоне кабеля связи.

Ограничение: Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

- В охранной зоне канализации и охранной зоне ливневой канализации.

Ограничение: Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации МДК 3-02.2001 (утв. приказом Госстроя РФ от 30 декабря 1999 г. N 168).

- В охранной зоне водовода.

Ограничение: Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 г. № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».

(см. графическую часть лист ПМ-2).

В соответствии с правилами землепользования и застройки Динского сельского поселения, утвержденными решением Совета Динского сельского поселения от 26.12.2013 № 293-49/2 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории Динского сельского поселения Динского района» (в редакции от 21.06.2023 г. № 402-44/4) образуемый земельный участок расположен в третьем поясе зоны санитарной охраны источника водоснабжения.

2.2) Местоположение существующих объектов капитального строительства

На рассматриваемом земельном участке расположен объект капитального строительства – «Газопровод высокого и низкого давления от ул. Гоголя до Динского консервного завода в ст. Динской Динского района», с кадастровым номером 23:07:0000000:3353;

- В границах земельного участка 23:07:1402000:575 расположен объект капитального строительства – торговый центр (назначение: нежилое здание), с кадастровым номером 23:07:1402000:683, общей площадью 274,5 кв. м.,

В соответствии с принятыми проектными решениями указанные объекты недвижимости расположены на образуемом земельном участке с условным номером 23:07:1402000:ЗУ1 (категория земель - земли населённых пунктов, вид разрешенного использования – «Магазины» [код 4.4].

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, националь-

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

ных 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 рассматриваемом земельном участке 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 образуемого земельного участка не входят в границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

2.7) Заключение

Документацией по планировке территории (проект межевания) территории в границах кадастрового квартала 23:07:1402000 определено местоположения границ образуемого земельного участка 23:07:1402000:3У1 (площадью 769 кв. м) в соответствии статьей 39.28 Земельного кодекса

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

Российской Федерации исключаящее вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосицу.

Площадь земельного участка, находящегося в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков установленных градостроительным регламентом зоны Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения (ОД) для вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – «Магазины» [код 4.1].

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемого земельного участка осуществлялось в соответствии с градостроительным регламентом, нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Материалы в графической форме:

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

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		