

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 территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков. Масштаб 1:1000.
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 1:1000.

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 1:1000.	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 1:1000	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.

Целью выполнения проекта межевания территории предусматривается формирование земельных участков:

- для размещения детского дошкольного учреждения на 250 мест (23:07:0301033:3У1);

- для размещения инженерной инфраструктуры в целях обеспечения социальных объектов инженерными коммуникациями (23:07:0000000:3376:3У1, 23:07:0000000:3376:3У2);

- для размещения сквера (23:07:0301033:2:3У1).

Проектом межевания территории предусматривается изменение вида разрешенного использования земельным участкам:

Кадастровый номер земельного участка	Установленный (существующий) вид разрешенного использования	Изменяемый (планируемый к установлению) вид разрешенного использования
23:07:0301033:656	Предоставление коммунальных услуг [3.1.1]; стоянка транспортных средств [4.9.2]	Предоставление коммунальных услуг [3.1.1]
23:07:0301033:654	Предоставление коммунальных услуг [3.1.1]; стоянка транспортных средств [4.9.2]	Предоставление коммунальных услуг [3.1.1]
23:07:0301033:659	Предоставление коммунальных услуг [3.1.1]; стоянка транспортных средств [4.9.2]	Предоставление коммунальных услуг [3.1.1]

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 43,96 га, категория земель - земли населенных пунктов.

Целью выполнения проекта межевания территории предусматривается формирование земельных участков для размещения:

- для размещения детского дошкольного учреждения на 250 мест (23:07:0301033:3У1);

- для размещения инженерной инфраструктуры в целях обеспечения социальных объектов инженерными коммуникациями (23:07:0000000:3376:3У1, 23:07:0000000:3376:3У2);

- для размещения сквера (23:07:0301033:2:3У1).

Проектом межевания территории предусматривается изменение вида разрешенного использования земельным участкам с кадастровыми номерами 23:07:0301033:656, 23:07:0301033:654, 23:07:0301033:659 на - предоставление коммунальных услуг [3.1.1].

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	439609,0
Всего	439609,0

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 **16 шт.**, в том числе:

- 1 земельный участок путем раздела обособленного земельного участка с кадастровым номером 23:07:0301033:2 входящий в единое землепользование с кадастровым номером 23:07:0000000:38;

- 1 земельный участок путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 23:07:0301033:657 и 23:07:0301033:661;

- 2 земельных участков путем раздела многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 23:07:0000000:3376 с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах;

- 12 земельных участков путем раздела земельного участка единого землепользование с кадастровым номером 23:07:0000000:38.

Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках, с указанием о местоположении поворотных точек вновь образуемых земельных участков отражены на чертеже межевания территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков. Масштаб 1:1000. 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 приложении таб. 1 настоящей документации.

Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках, с указанием о местоположении поворотных точек вновь образуемых земельных участков отражены на чертеже межевания территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков. Масштаб 1:1000. 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

- 1) - 23:07:0301033:3У1 (площадь 12071 кв.м), вид разрешенного использования - Дошкольное, начальное и среднее общее образование [3.5.1];
- 2) - 23:07:0301033:2:3У1 (площадь 5000 кв.м), вид разрешенного использования – Парки культуры и отдыха[3.6.2];
- 3) - 23:07:0301033:81:3У1(площадь 1436 кв.м), вид разрешенного использования - Улично-дорожная сеть [12.0.1];
- 4) - 23:07:0301033:82:3У1(площадь 419 кв.м), вид разрешенного использования - Улично-дорожная сеть [12.0.1];
- 5) - 23:07:0301034:5:3У1(площадь 1833 кв.м), вид разрешенного использования - Парки культуры и отдыха[3.6.2], Площадки для занятий спортом[5.1.3];
- 6) - 23:07:0301033:87:3У1(площадь 1499 кв.м), вид разрешенного использования - Для индивидуального жилищного строительства[2.1];
- 7) - 23:07:0301034:2:3У1(площадь 1054 кв.м), вид разрешенного использования - Для индивидуального жилищного строительства[2.1];
- 8) - 23:07:0301034:3:3У1(площадь 680 кв.м), вид разрешенного использования - Благоустройство территории [12.0.2];
- 9) - 23:07:0301033:84:3У1(площадь 1042 кв.м), вид разрешенного использования - Обеспечение занятий спортом в помещениях[5.1.2];
- 10) 23:07:0301034:39:3У1(площадь 650 кв.м), вид разрешенного использования - Обеспечение занятий спортом в помещениях[5.1.2];
- 11) - 23:07:0301034:38:3У1(площадь 895 кв.м), вид разрешенного использования - Парки культуры и отдыха[3.6.2];
- 12) - 23:07:0301034:4:3У1(площадь 937 кв.м), вид разрешенного использования - Парки культуры и отдыха[3.6.2];
- 13) - 23:07:0301033:86:3У1(площадь 5309 кв.м), вид разрешенного использования - Для индивидуального жилищного строительства[2.1];
- 14) - 23:07:0301033:83:3У1(площадь 2278 кв.м), вид разрешенного использования - Благоустройство территории [12.0.2];
- 15) - 23:07:0000000:3376:3У1(площадь 7430 кв.м), вид разрешенного использования - Предоставление коммунальных услуг[3.1.1];
- 16) - 23:07:0000000:3376:3У2(площадь 9839 кв.м), вид разрешенного использования - Предоставление коммунальных услуг[3.1.1].

3.4) Красные линии

Настоящим проектом межевания территории не предусмотрено установление, изменение и отмена ранее утвержденных 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 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.	491910.52	1382310.38
2.	491971.26	1382308.63
3.	492181.45	1382302.69
4.	492241.24	1382301.17
5.	492262.13	1382300.77
6.	492262.68	1382305.83
7.	492269.93	1382372.95
8.	492297.99	1382623.59
9.	492363.75	1382768.17
10.	492349.67	1382902.37
11.	492358.28	1383072.73
12.	492371.94	1383340.19
13.	492372.96	1383360.18
14.	492374.13	1383383.11
15.	492374.66	1383393.52
16.	492382.80	1383393.52
17.	492381.37	1383571.36
18.	492326.38	1383573.49
19.	492201.41	1383578.32
20.	492201.67	1383609.73
21.	492173.17	1383609.13
22.	492173.34	1383584.21
23.	492173.42	1383574.05
24.	492172.97	1383401.96
25.	492143.63	1383402.32
26.	492057.71	1383406.73
27.	492008.71	1383407.51

28.	491973.94	1383408.14
29.	491970.06	1383336.12
30.	491964.75	1383185.19
31.	491959.91	1382977.08
32.	491914.10	1382978.09
33.	491913.44	1382957.82
34.	492053.69	1382955.07
35.	492045.45	1382659.69
36.	492029.75	1382660.02
37.	492009.76	1382660.44
38.	491989.76	1382660.85
39.	491969.77	1382661.27
40.	491949.77	1382661.70
41.	491929.76	1382662.10
42.	491909.75	1382662.49
43.	491899.95	1382662.70
44.	491899.75	1382661.91
45.	491898.05	1382658.83
46.	491894.27	1382652.06
47.	491892.08	1382652.11
48.	491891.43	1382642.98
49.	491898.63	1382642.59
50.	491910.52	1382310.38
1	491910.52	1382310.38

б) Сведения о границах зон действия публичных сервитутов

В границы проектируемой территории, в соответствии с данными Единого государственном реестре недвижимости, публичные сервитуты не установлены.

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 1:1000.

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, участков 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 образуемых (изменяемых) земельных участков 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 государ-

ственных 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 1:1000.