

ООО «КАПИТЕЛЬ»

Факт. адрес: ст. Динская, ул. Красноармейская, 29А, помещ. 5, тел. (8918)0178635, email: kapitel93@yandex.ru

Заказчик: Администрация муниципального образования
Красносельское сельское поселение

«Документация по планировке территории (проект межевания) в границах кадастровых кварталов 23:07:0501034, 23:07:0501026, 23:07:0501041 земельного участка для размещения автомобильной дороги местного значения, расположенной по адресу: Краснодарский край, Динской район, село Красносельское, улица Замышевского»

ЧАСТЬ I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЧАСТЬ II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

К-154-25.61-2024-ДПТ

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Общество с ограниченной ответственностью

«КАПИТЕЛЬ»

ИНН2373013140, ОГРН1172375055852, КПП237301001, р/сч №40702810300160000418

Юр. адрес: 353204, Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Красноармейская, 29А, помещ. 5
Факт. адрес: ст. Динская, ул. Красноармейская, 29А, помещ. 5, тел. (8918)0178635, email: kapitel93@yandex.ru

реквизиты банка КБ «Кубань Кредит» ООО ОКПО 32293624 КПП 231001001

БИК 040349722 К/с 30101810200000000722 в Южном ГУ Банка России

УТВЕРЖДАЮ

_____ Администрация муниципального образования Красносельское сельское поселение
«_____» _____ 2024 г.

«Документация по планировке территории (проект межевания) в границах кадастровых кварталов 23:07:0501034, 23:07:0501026, 23:07:0501041 земельного участка для размещения автомобильной дороги местного значения, расположенной по адресу: Краснодарский край, Динской район, село Красносельское, улица Замышевского»

ЧАСТЬ I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЧАСТЬ II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

К-154-25.61-2024-ДПТ

Главный инженер проекта
Генеральный директор

Дудаков А.В.
Петров С.Н.

2024

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Состав проекта

№ пп	Наименование	Примечание
	ЧАСТЬ I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (утверждаемая часть)	
1.	Текстовая часть проекта межевания территории	
	ЧАСТЬ II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
2.	Текстовая часть проекта межевания территории	
3	МАТЕРИАЛЫ В ГРАФИЧЕСКОЙ ФОРМЕ	
	Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков. Масштаб 1:500.	
	Чертеж межевания территории с указанием границ зон с особыми условиями использования территории. Масштаб 1:500.	

Согласовано				

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						К-154-25.61-2024-ДПТ					

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	4
Текстовая часть проекта межевания территории	4
1. Положение о проекте межевания территории	4
2. Проектное решение	5
3. Образование земельных участков	7
3.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков,	7
в том числе возможные способы их образования	7
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	9
3.3 Виды разрешенного использования образуемых земельных участков	9
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	11
6. Сведения о границах зон действия публичных сервитутов	12
ЧАСТЬ II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	13
2.1 Зоны с особыми условиями использования территорий	13
2.2 Местоположение существующих объектов капитального строительства.....	16
2.3 Границы особо охраняемых природных территорий	16
2.4 Наличие объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)	17
2.5 Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов,	

Согласовано			
Взам. инв. №			
Подпись и дата			
Инв. № подл.			

К-154-25.61-2024-ДПТ					
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
ГИП		Дудаков			2024
Разработал		Чужина			2024
Текстовая часть.					
			Стадия	Лист	Листов
			П	2	9
ООО «Капитель»					

лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.....	17
2.6 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	18
2.7 Обоснование способа образования земельного участка	18
2.8 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	18
2.9 Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	19
2.10 Заключение	19

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Лист
									3

К-154-25.61-2024-ДПТ

ЧАСТЬ I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Текстовая часть проекта межевания территории

1. 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.

Согласно п.8 перечня видов элементов планировочной структуры, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 г. № 738/пр, одним из них является улично-дорожная сеть.

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 формирование в границах кадастровых кварталов 23:07:0501034, 23:07:0501026, 23:07:0501041 земельного участка для размещения автомобильной дороги местного значения, расположенной по адресу: Краснодарский край, Динской район, село Красносельское, улица Замышевского.

Определение границ проектирования осуществлялось по внешним границам максимально удаленных от планируемого маршрута прохождения линейных объектов (трасс) зон с особыми условиями использования территорий и земельных участков, учтенных в едином государственном реестре недвижимости.

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);

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

К-154-25.61-2024-ДПТ

Лист

4

кодексом РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, правилами землепользования и застройки Красносельского сельского поселения, утвержденные решением Совета Красносельского сельского поселения Динского района от 28.03.2014 г. № 11 «Об утверждении проекта Правил землепользования и застройки территории Красносельского сельского поселения Динского района» (в редакции от 13.12.2023 г. № 464-52/4), а также с учетом рекомендаций СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

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.

Пунктом 5 части 3 статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что образование земельных участков для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Проектируемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 23:07:0501034, 23:07:0501026, 23:07:0501041 на землях населенных пунктов.

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

Категория земель	Площадь, кв. м
Земли населённых пунктов	7481,0
Всего	7481,0

Согласно генеральному плану Красносельского сельского поселения, утвержденного решением Совета Красносельского сельского поселения Динского района от 27.01.2012 г. № 02 «Об утверждении генерального плана Красносельского сельского поселения Динского района Краснодарского края» (в редакции от 01.03.2023 г. № 361-40/4) в пределах проектируемой территории расположена улица в жилой застройке.

Фрагмент карты функциональных зон сельского поселения с

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.						К.уч.						Лист						№ док						Подп.						Дата						К-154-25.61-2024-ДПТ												Лист																																					
																																																																																				6	

описанием, с указанием планируемых для размещения в них объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения



 - ориентировочное месторасположение проектируемой территории

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 для размещения автомобильной дороги из земель неразграниченной государственной собственности.

Граница образуемого земельного участка территории общего пользования устанавливается, согласно техническому заданию.

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.

Таблица 2. Каталог координат характерных точек образуемого

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

К-154-25.61-2024-ДПТ

Лист

7

земельного участка (23:07:0000000:ЗУ1)

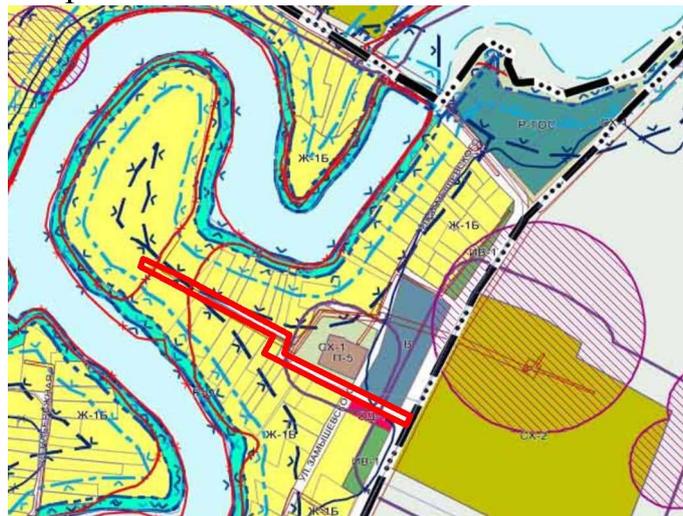
Номер поворотной точки	23:07:0000000:ЗУ1	
	Координаты	
	X	Y
1	509074.60	1392654.14
2	509096.15	1392663.74
3	509087.53	1392681.95
4	509070.45	1392718.03
5	509061.63	1392735.06
6	509055.64	1392746.61
7	509037.19	1392781.58
8	509029.14	1392796.47
9	509022.93	1392809.58
10	509018.32	1392824.65
11	509016.61	1392832.16
12	508975.64	1392856.09
13	508967.07	1392876.51
14	508942.65	1392934.37
15	508921.92	1393030.45
16	508906.96	1393022.41
17	508926.32	1392927.98
18	508947.15	1392870.40
19	508946.40	1392869.97
20	508957.48	1392850.98
21	508970.07	1392827.72
22	508975.71	1392814.47
23	508978.12	1392810.77
24	508999.34	1392823.79
25	509012.67	1392800.33
26	509023.66	1392782.24
27	509033.06	1392765.65
28	509045.00	1392744.54
29	509051.36	1392733.20
30	509059.99	1392717.81
31	509050.02	1392710.44
32	509055.23	1392695.73
1	509074.60	1392654.14
Категория земель «Земли населённых пунктов»		
Вид разрешенного использования – улично-дорожная сеть [12.0.1]		
Площадь 7481 кв.м		

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	-------	------	-------	-------	------

К-154-25.61-2024-ДПТ

Фрагмент карты градостроительного зонирования территории
Красносельского сельского поселения



- формируемый земельный участок

3.4 Красные линии

Координаты характерных точек утверждаемых
проектом межевания красных линий

Номер поворотной точки	X	Y
2	509096.15	1392663.74
3	509087.53	1392681.95
4	509070.45	1392718.03
5	509061.63	1392735.06
6	509055.64	1392746.61
7	509037.19	1392781.58
8	509029.14	1392796.47
9	509022.93	1392809.58
10	509018.32	1392824.65
11	509016.61	1392832.16
12	508975.64	1392856.09
13	508967.07	1392876.51
14	508942.65	1392934.37
15	508921.92	1393030.45
16	508906.96	1393022.41
17	508926.32	1392927.98
18	508947.15	1392870.40
19	508946.40	1392869.97

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	-------	------	-------	-------	------

К-154-25.61-2024-ДПТ

Лист

10

5	509061.63	1392735.06
6	509055.64	1392746.61
7	509037.19	1392781.58
8	509029.14	1392796.47
9	509022.93	1392809.58
10	509018.32	1392824.65
11	509016.61	1392832.16
12	508975.64	1392856.09
13	508967.07	1392876.51
14	508942.65	1392934.37
15	508921.92	1393030.45
16	508906.96	1393022.41
17	508926.32	1392927.98
18	508947.15	1392870.40
19	508946.40	1392869.97
20	508957.48	1392850.98
21	508970.07	1392827.72
22	508975.71	1392814.47
23	508978.12	1392810.77
24	508999.34	1392823.79
25	509012.67	1392800.33
26	509023.66	1392782.24
27	509033.06	1392765.65
28	509045.00	1392744.54
29	509051.36	1392733.20
30	509059.99	1392717.81
31	509050.02	1392710.44
32	509055.23	1392695.73
1	509074.60	1392654.14

6. 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.

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Лист

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.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12.05.2017г. № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов» пояснительная записка материалов по обоснованию проекта межевания территории содержит:

- 1) 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;
- 2) обоснование способа образования земельного участка;
- 3) обоснование определения размеров образуемого земельного участка;
- 4) обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.1 Зоны с особыми условиями использования территорий

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

- ЗОУИТ23:07-6.2337. Зона подтопления территории с. Красносельское Красносельского сельского поселения Динского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. 2-я Кочеты 1% обеспеченности.

Ограничение: В соответствии со ст. 67.1 п. 6 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

- 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;
- 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов

Изм. № подл.
Подпись и дата
Взам. инв. №

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	К-154-25.61-2024-ДПТ	Лист
							13

производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

- ЗОУИТ23:07-6.9044. Водоохранная зона реки 2-я Кочеты.

Ограничение: В границах водоохранных зон (в соответствии со статьей 65 Водного кодекса РФ) запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

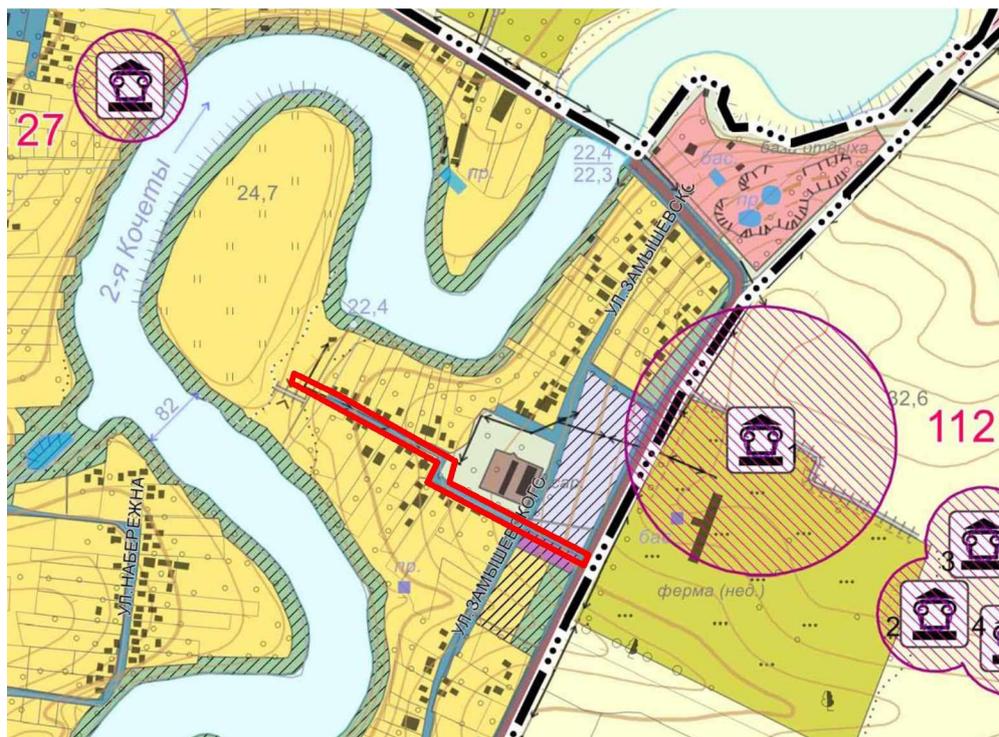
8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»). В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

В границах прибрежных защитных полос наряду ограничениями, преду-

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	К-154-25.61-2024-ДПТ	Лист
							14

2.4 Наличие объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)



Согласно материалам генерального плана Красносельского сельского поселения, утвержденного решением Совета Красносельского сельского поселения Динского района от 27 января 2012 г. № 02 «Об утверждении генерального плана Красносельского сельского поселения Динского района Краснодарского края» (в редакции от 01.03.2023 г. № 361-40/4) в пределах проектируемой территории объекты культурного наследия отсутствуют.

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.

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

К-154-25.61-2024-ДПТ

Лист

17

2.9 Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

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.

2.10 Заключение

Документацией по планировке территории (проект межевания) для формирования земельного участка под размещение автомобильной дороги, расположенной по адресу: Краснодарский край, Динской район, село Красносельское, улица Замышевского, в границах кадастровых кварталов 23:07:0501034, 23:07:0501026, 23:07:0501041, определено местоположения границ образуемого земельного участка 23:07:0000000:ЗУ1 (площадью 7481 кв.м) в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации исключаящее вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосицу.

При подготовке проекта межевания территории местоположения границ образуемого земельного участка осуществлялось в соответствии с заданием на проектирование.

МАТЕРИАЛЫ В ГРАФИЧЕСКОЙ ФОРМЕ:

1. Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков. Масштаб 1:500.
2. Чертеж межевания территории с указанием границ зон с особыми условиями использования территории. Масштаб 1:500.

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	К-154-25.61-2024-ДПТ		Лист
											19