

ООО «КАПИТЕЛЬ»

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

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Документация по планировке территории (проект межевания) в границах кадастрового квартала 23:07:0601047, для размещения линейного объекта: «Автомобильная дорога, водопровод, газопровод, линия электропередач расположенного по адресу: ст. Пластуновская, пер. Молодежный»

Том 1. Основная часть проекта межевания

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 Пластуновского сельского поселения динского района

« _____ » _____ 2024 г.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Документация по планировке территории (проект межевания) в границах кадастрового квартала 23:07:0601047, для размещения линейного объекта: «Автомобильная дорога, водопровод, газопровод, линия электропередач расположенного по адресу: ст. Пластуновская, пер. Молодежный»

Том 1. Основная часть проекта межевания

Главный инженер проекта
Генеральный директор

Дудаков А.В.
Петров С.Н.

2024

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

СОДЕРЖАНИЕ

№ пп	Наименование	Стр.
1	Титульный лист	1
2	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации	2-3
3	Содержание	4
4	Состав проекта	5
5	Пояснительная записка	
	1. Положение о проекте межевания территории.	6
	2. Проектное решение	7
	3. Ограничения использования территории	11
	4. Сведения о границах зон действия публичных сервитутов	14
	5. Сведения об объектах федерального и регионального значения	14
	6. Сведения об объектах местного значения	14
	7. Наличие памятников историко-культурного и архитектурного наследия	15
	8. 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	15
6	Графические материалы	
	Графические материалы (Основная часть проекта)	
7	Приложение. Исходные данные.	

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том 1. Основная часть проекта межевания	
Часть 1.	Пояснительная записка (Основная часть проекта)
Часть 2.	Графические материалы (Основная часть проекта)
Том 2. Материалы по обоснованию проекта межевания	
Часть 1.	Пояснительная записка (Материалы по обоснованию проекта межевания)
Часть 2.	Графические материалы (Материалы по обоснованию проекта межевания)
Приложение. Исходные данные.	

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.

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 земельного участка для размещения автомобильной дороги, водопровода, газопровода, линии электропередач, расположенных по адресу: Краснодарский край, Динской район, станица Пластуновская, пер. Молодежный, в границах кадастрового квартала 23:07:0601047.

Определение границ проектирования осуществлялось согласно планируемому расположению дорожного полотна в соответствии с техническим заданием на проектирование.

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);

- 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*»;

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

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».

Проект разработан коллективом ООО «Капиталь» на основании договора с администрацией Пластуновского сельского поселения, а также постановления администрации муниципального образования Динской район от 01.03.2024 г. № 416.

2. Проектное решение

Данным проектом межевания территории предусматривается формирование земельного участка для размещения автомобильной дороги, водопровода, газопровода, линии электропередач, расположенных по адресу: Краснодарский край, Динской район, станица Пластуновская, пер. Молодежный, в границах кадастрового квартала 23:07:0601047.

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, правилами землепользования и застройки Пластуновского сельского поселения, утвержденные решением Совета Пластуновского сельского поселения Динского района 29.11.2012 г. № 218 «Об утверждении проекта Правил землепользования и застройки территории Пластуновского сельского поселения Динского района» (в редакции от 13.12.2023 г. № 466-52/4), а также с учетом рекомендаций СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Проектируемая территория расположена в границах кадастрового квартала 23:07:0601047 на землях населённого пункта. Граница проектируемой территории принята по границе образуемого земельного участка.

**Координаты характерных точек утверждаемых
проектом межевания красных линий**

№ опорной точки	Координаты	
	X	Y
7	507386.66	1401423.47
6	507368.71	1401424.82
5	507350.72	1401426.18
4	507332.81	1401427.52
3	507331.47	1401409.57
2	507319.50	1401410.47
1	507313.51	1401410.92
21	507314.85	1401428.77
20	507316.12	1401445.65
19	507317.48	1401463.60
18	507323.53	1401463.14
17	507335.42	1401462.25
16	507334.31	1401447.47
15	507352.26	1401446.12
14	507370.21	1401444.76
13	507388.16	1401443.41
12	507392.42	1401500.02
11	507390.60	1401500.00
10	507391.93	1401551.05

Формируемый земельный участок расположен в соответствии с правилами землепользования и застройки Пластуновского сельского поселения, утвержденные решением Совета Пластуновского сельского поселения Динского 29.11.2012 г. № 218 «Об утверждении проекта Правил землепользования и застройки территории Пластуновского сельского поселения Динского района» (в редакции от 13.12.2023 г. № 466-52/4) в зоне автомобильного транспорта (ИТ-2).

Согласно части 4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Образуемому земельному участку в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного

использования земельных участков» настоящей документацией установлен вид разрешенного использования - улично-дорожная сеть [12.0.1].

Улично-дорожная сеть [12.0.1] предполагает размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств.

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, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости (МСК-23).

Карта градостроительного зонирования территории Пластуновского сельского поселения



 - формируемый земельный участок

3. Ограничения использования территории

В границах проектируемой территории 23:07:0601047:3У1 расположены зоны с особыми условиями использования территории:

- ЗОУИТ23:07-6.1902. Охранная зона объекта ВЛ-0,4 кВ ТП ПЛ-5-204.

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».

- ЗОУИТ23:07-6.2368. Прибрежная защитная полоса балки без названия в станции Пластуновской.

- ЗОУИТ23:07-6.2373. Водоохранная зона балки без названия в станции Пластуновской.

В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ, в границах водоохранной зоны запрещается:

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 водоохраных 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 с ограничениями, предусмотренными для водоохраных зон, дополнительно запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В соответствии с топографической съемкой, предоставленной заказчиком в границах проектируемого участка расположена охранная зона газопровода низкого давления и водопровода.

4. Сведения о границах зон действия публичных сервитутов

Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, границы зон действия публичных сервитутов отсутствуют.

Проектом межевания территории не предусматривается установление границ публичного сервитута.

5. Сведения об объектах федерального и регионального значения

Документация по планировке территории объектов федерального, регионального значения в пределах проектируемой территории отсутствует.

6. Сведения об объектах местного значения

Согласно генеральному плану Пластуновского сельского поселения, утвержденного решением Совета Пластуновского сельского поселения Динского района от 26.04.2012 г. № 170 «Об утверждении генерального плана Пластуновского сельского поселения Динского района Краснодарского края» (в редакции от 23.11.2022 г. № 324-34/4) в пределах проектируемой территории расположены существующие улицы в жилой застройке.

7. Наличие памятников историко-культурного и архитектурного наследия

В соответствии с материалами генерального плана Пластуновского сельского поселения, утвержденного решением Совета Пластуновского сельского поселения Динского района от 26.04.2012 г. № 170 «Об утверждении генерального плана Пластуновского сельского поселения Динского района Краснодарского края» (в редакции от 23.11.2022 г. № 324-34/4) в пределах проектируемой территории объекты культурного наследия отсутствуют.

8. 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.

Настоящим проектом межевания предусмотрено образование земельного участка из земель неразграниченной государственной собственности для размещения линейного объекта, который будет отнесен к территории общего пользования.

Территория, отведенная под проектирование, расположена в Пластуновском сельском поселении Динского района, Краснодарского края на территории, используемой под существующие улицы в жилой застройке.

Площадь образуемого земельного участка 23:07:0601047:ЗУ1 – 2649 кв.м., категория земель - земли населённых пунктов, вид разрешенного использования улично-дорожная сеть [12.0.1].

Основные характеристики проектируемых участков - проезды.

Категория дорог – проезды сельского населенного пункта (по СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*) - обеспечивают непосредственный подъезд к участкам жилой, производственной и общественной застройки.

Класс дорог – дорога обычная (по ГОСТ 33382-20159) – нескоростная дорога (по ГОСТ Р 52398-2005).

Максимальная ширина дороги по проекту – 20,0 м.

Протяженность дороги 23:07:0905004:ЗУ1 – 191,0 м.

Расчетная скорость движения – 30 км/час.

Число полос движения – 2.

Ширина полосы движения – 3,0 м.

Тупиковый проезд не превышает 150 м, заканчивается разворотной площадкой с размером 15x15 м, обеспечивает возможность разворота мусоровозов, уборочных и пожарных автомобилей.

Назначение планируемых линейных объектов – обеспечивают непосредственный подъезд к участкам жилой застройки.

Проектная мощность, грузонапряженность, пропускная способность, интенсивность движения автомобильных дорог не определяются в рамках

настоящего проекта межевания территории и подлежат установлению на последующих стадиях архитектурно-строительного проектирования в соответствии с техническими условиями.

Проектирование инженерных сетей проектом не предусмотрено, соответственно, линейные объекты, подлежащие строительству (реконструкции) в связи с изменением их местоположения, отсутствуют. В границах образуемого земельного участка расположены действующие инженерные сети: водопровод, газопровод, линия электропередач.

Границы образуемых земельных участков территории общего пользования устанавливаются, в соответствии с заданием на проектирование.

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.

Резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в настоящем проекте межевания территории не требуется, соответственно, сведения об условных номерах образуемых земельных участков, кадастровые номера или иные ранее присвоенные государственные учетные номера существующих земельных участков, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества (при наличии сведений о них в Едином государственном реестре недвижимости) – не приводятся.

В границе подготовки проекта межевания территории отсутствуют границы лесных участков, соответственно, сведения о целевом назначении лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов – не приводятся.

В настоящем проекте нет необходимости перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую.

В соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» образуемому земельному участку с условным номером 23:07:0601047:3У1 настоящей документацией установлен вид разрешенного использования - улично-дорожная сеть [12.0.1].

Таблица 4. Каталог координат характерных точек образуемого

земельного участка (23:07:0601047:3У1)

Номер поворотной точки	23:07:0601047:3У1	
	Координаты	
	X	Y
1	507313.51	1401410.92
2	507319.50	1401410.47
3	507331.47	1401409.57
4	507332.81	1401427.52
5	507350.72	1401426.18
6	507368.71	1401424.82
7	507386.66	1401423.47
8	507393.68	1401423.10
9	507396.45	1401550.93
10	507391.93	1401551.05
11	507390.60	1401500.00
12	507392.42	1401500.02
13	507388.16	1401443.41
14	507370.21	1401444.76
15	507352.26	1401446.12
16	507334.31	1401447.47
17	507335.42	1401462.25
18	507323.53	1401463.14
19	507317.48	1401463.60
20	507316.12	1401445.65
21	507314.85	1401428.77
1	507313.51	1401410.92
Категория земель «земли сельскохозяйственного назначения»		
Вид разрешенного использования – улично-дорожная сеть [12.0.1]		
Площадь 2649 кв.м		