

# ООО «КАПИТЕЛЬ»

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

**Документация по планировке территории (проект межевания территории в составе проекта планировки территории), расположенной в границах кадастровых кварталов 23:07:0801019, 23:07:0805003, 23:07:0805007, 23:07:0805011, 23:07:0805015, 23:07:0000000, для реконструкции котельной № 3 по адресу: Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Линейная, 134а с прилегающими тепловыми сетями**

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**К-117-01.191-2025-ДПТ**

### **Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Графическая часть.

Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Пояснительная записка.

|               |                |              |
|---------------|----------------|--------------|
| Инов. № 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

Заказчик: Администрация Динского сельского поселения Динского района

**Документация по планировке территории (проект межевания территории  
в составе проекта планировки территории), расположенной в границах  
кадастровых кварталов 23:07:0801019, 23:07:0805003, 23:07:0805007,  
23:07:0805011, 23:07:0805015, 23:07:0000000, для реконструкции котельной  
№ 3 по адресу: Краснодарский край, Динской район, ст. Динская,  
ул. Линейная, 134а с прилегающими тепловыми сетями**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**К-117-01.191-2025-ДПТ**

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.  
Графическая часть.

Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.  
Пояснительная записка.

Главный инженер проекта  
Генеральный директор



Дудаков А.В.  
Петров С.Н.

2025

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

Состав проекта

| № тома | Обозначения           | Наименование                                                                             | Примечание |
|--------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1      | К-117-01.191-2025-ДПТ | Основная часть проекта планировки территории                                             |            |
|        |                       | Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть.                               |            |
|        |                       | Раздел 2. Положение о размещении линейных объектов                                       |            |
| 2      | К-117-01.191-2025-ДПТ | Материалы по обоснованию проекта планировки территории                                   |            |
|        |                       | Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.     |            |
|        |                       | Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка. |            |
| 3      | К-117-01.191-2025-ДПТ | Основная часть проекта межевания территории                                              |            |
|        |                       | Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть.                                |            |
|        |                       | Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть.                                  |            |
| 4      | К-117-01.191-2025-ДПТ | Материалы по обоснованию проекта межевания территории                                    |            |
|        |                       | Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.      |            |
|        |                       | Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.  |            |

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

|            |       |          |       |                                                                                     |      |                       |                |      |        |
|------------|-------|----------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|----------------|------|--------|
|            |       |          |       |                                                                                     |      | К-117-01.191-2025-ДПТ |                |      |        |
| Изм.       | К.уч. | Лист     | № док | Подп.                                                                               | Дата | Текстовая часть       | Стадия         | Лист | Листов |
| ГИП        |       | Дудаков  |       |  | 2025 |                       | П              |      | 24     |
| Разработал |       | Чужинова |       |  | 2025 |                       | ООО «Капитель» |      |        |
|            |       |          |       |                                                                                     |      |                       |                |      |        |

## Содержание

| Обозначения           | Наименования                                                                                                                                                                                                                                      | Примечание |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| К-117-01.191-2025-ДПТ | Состав проекта                                                                                                                                                                                                                                    |            |
| К-117-01.191-2025-ДПТ | Содержание                                                                                                                                                                                                                                        |            |
| К-117-01.191-2025-ДПТ | <b>Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.</b>                                                                                                                                                        |            |
|                       | Чертеж по обоснованию проекта межевания территории. М 1:500                                                                                                                                                                                       | 1-3        |
| К-117-01.191-2025-ДПТ | <b>Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.</b>                                                                                                                                                    |            |
|                       | 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                                                                                                          |            |

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

К-117-01.191-2025-ДПТ

| Изм.       | К.уч. | Лист     | № док | Подп.                                                                               | Дата |
|------------|-------|----------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|
| ГИП        |       | Дудаков  |       |  | 2025 |
| Разработал |       | Чужинова |       |  | 2025 |

Текстовая часть

| Стадия | Лист | Листов |
|--------|------|--------|
| П      |      | 24     |

ООО «Капиталь»

# **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**

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.

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» образуемым земельным участкам под реконструируемой теплотрассой настоящим проектом устанавливается вид разрешенного использования – предоставление коммунальных услуг [3.1.1].

Граница зоны планируемого размещения реконструируемого линейного объекта выбрана в соответствии с правовым режимом использования существующих земельных участков их форм собственности, текущего местоположения трассы линейного объекта подлежащего реконструкции, а также с учетом требований следующих нормативов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.12.2016 г. № 1034/пр) (с изменениями и дополнениями);

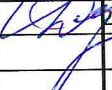
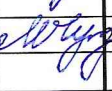
- СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002. Газораспределительные системы». Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002 (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 27.12.2010 г. № 780) (с изменениями и дополнениями);

- СП 124.13330.2012 «СНиП 41-02-2003. Тепловые сети» Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003 (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 30.06.2012 г. № 280);

- СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (Генеральные планы промышленных предприятий)» СНиП II-89-80\* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 17.09.2019 г. № 544/пр).

|             |  |  |
|-------------|--|--|
| Согласовано |  |  |
|             |  |  |
|             |  |  |
|             |  |  |

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

|                       |       |          |        |                                                                                     |        |
|-----------------------|-------|----------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| К-117-01.191-2025-ДПТ |       |          |        |                                                                                     |        |
| Изм.                  | К.уч. | Лист     | № док  | Подп.                                                                               | Дата   |
| ГИП                   |       | Дудаков  |        |  | 2025   |
| Разработал            |       | Чужинова |        |  | 2025   |
| Текстовая часть       |       |          |        |                                                                                     |        |
|                       |       |          | Стадия | Лист                                                                                | Листов |
|                       |       |          | П      |                                                                                     | 24     |
| ООО «Капиталь»        |       |          |        |                                                                                     |        |

## 2. Обоснование способа образования земельного участка

Настоящей документацией предусмотрено образование земельных участков из земель неразграниченной государственной собственности с условными номерами 23:07:0801019:3У1; 23:07:0801019:3У2; 23:07:0805003:3У1; 23:07:0805003:3У2; 23:07:0805003:3У3; 23:07:0805007:3У1; 23:07:0805007:3У2; 23:07:0805007:3У3; 23:07:0805007:3У4; 23:07:0805007:3У5; 23:07:0805011:3У1; 23:07:0805011:3У2; 23:07:0805015:3У1; 23:07:0805015:3У2, в соответствии с ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

## 3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

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.

Размеры образуемых земельных участков определяются по месторасположению зоны планируемого размещения реконструируемого линейного объекта, с учетом требований ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, задания на проектирование и существующего кадастрового деления.

## 4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

В соответствии со ст. 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации публичный сервитут может устанавливаться для использования земельных участков в целях строительства, реконструкции, эксплуатации, капитального ремонта тепловых сетей и их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации теплоснабжения населения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения.

Настоящей документацией предусмотрено установление публичных сервитутов на части земельных участков с кадастровыми номерами 23:07:0801019:188; 23:07:0801019:45; 23:07:0801019:548; 23:07:0801019:20; 23:07:0805003:19; 23:07:0805003:32; 23:07:0805003:32; 23:07:0805003:34; 23:07:0805003:29; 23:07:0805007:24; 23:07:0805007:24; 23:07:0805007:45; 23:07:0805007:25; 23:07:0805007:25; 23:07:0805007:46; 23:07:0805007:160; 23:07:0805007:30; 23:07:0805007:34; 23:07:0805007:34; 23:07:0000000:2564; 23:07:0805011:48; 23:07:0805011:48; 23:07:0805011:74; 23:07:0805011:82; 23:07:0805011:75; 23:07:0805011:73 в целях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства расположенных в границах данных участков (Приложение таблицы 3).

Статьей 274 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплено право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

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

|      |       |      |       |       |      |                       |           |
|------|-------|------|-------|-------|------|-----------------------|-----------|
|      |       |      |       |       |      | К-117-01.191-2025-ДПТ | Лист<br>4 |
| Изм. | К.уч. | Лист | № док | Подп. | Дата |                       |           |

Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

В целях реконструкции теплотрассы, а также подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства расположенных в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:07:0805007:790; 23:07:0805007:14, настоящей документацией предусмотрено установление частного сервитута на части указанных земельных участков (Приложение таблицы 3)

|              |                |              |      |       |      |       |       |      |                       |      |
|--------------|----------------|--------------|------|-------|------|-------|-------|------|-----------------------|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |      |       |      |       |       |      | К-117-01.191-2025-ДПТ | Лист |
|              |                |              |      |       |      |       |       |      |                       | 5    |
|              |                |              | Изм. | К.уч. | Лист | № док | Подп. | Дата |                       |      |