



Индивидуальный предприниматель
С.Г. Кигинько

Заказчик:

Администрация Новокубанского городского поселения
Новокубанского района

**Проект межевания территории для формирования земельного участка
под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:
город Новокубанск, улица Ленина, 28**

Проект межевания территории

2022 г.



Индивидуальный предприниматель
С.Г. Кигинько

Заказчик:

Администрация Новокубанского городского поселения
Новокубанского района

**Проект межевания территории для формирования земельного участка
под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:
город Новокубанск, улица Ленина, 28**

Проект межевания территории

Индивидуальный предприниматель

С.Г. Кигинько

2022г.

Состав проекта:

Часть 1. Основная часть проекта межевания территории.

Пояснительная записка

Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертёж межевания территории	1:1000	ПМ-1

Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертёж межевания территории (материалы по обоснованию)	1:1000	ПМ-2

ЧАСТЬ 1

**Основная (утверждаемая) часть
проекта межевания территории**

Содержание:

	стр.
Введение	5
Исходные данные и условия для подготовки проекта межевания	5
Местонахождение и характеристика территории проектирования	7
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	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	8
Вид разрешённого использования образуемых земельных участков	8
Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешённого использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов	9
Сервитуты и иные ограничения	10
Каталог координат образуемых земельных участков	13
Сведения о границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания	14
Ведомость координат поворотных точек красных линий	15

Введение

Проект межевания разработан на основании муниципального контракта №24-ЭА/22 от 04.04.2022 г. по заказу администрации Новокубанского городского поселения Новокубанского района, в соответствии с техническим заданием (приложение №1).

Проект межевания разработан на топографической съёмке масштаба 1:500, выполненной в 2022 году.

Графические материалы выполнены в установленной системе координат МСК-23, в программе AutoCad.

Настоящий проект межевания разработан в соответствии с требованиями ст. 43 Градостроительного кодекса РФ с целью образования земельного участка под существующим многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу г. Новокубанск, ул. Ленина, 28.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемого земельного участка осуществляется с учётом сложившейся кадастровой ситуации на момент подготовки проекта межевания территории, а также с учётом параметров, определённых Правилами землепользования и застройки и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

1. Исходные данные и условия для подготовки проекта межевания

Для разработки проекта межевания территории использовались следующие исходные данные:

- Техническое задание (Приложение №1 к муниципальному контракту №24-ЭА/22 от 04.04.2022 г.);
- Сведения ЕГРН;
- Топографическая съёмка М 1:500, выполненная в 2022 году;
- Правила землепользования и застройки территории Новокубанского городского поселения Новокубанского района Краснодарского края, утверждённые решением Совета Новокубанского городского поселения Новокубанского района от 01 августа 2014 года № 585 (с изменениями от 23 апреля 2021 года № 236);
- Генеральный план Новокубанского городского поселения Новокубанского района Краснодарского края, утверждённый решением Совета Новокубанского городского поселения Новокубанского района от 19 октября 2012 года № 384 (с изменениями от 27 декабря 2018 года № 571, от 23 апреля 2021 года № 235).

Нормативно-правовая база, используемая при разработке градостроительной документации:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ;
- Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СНиП 2-04-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;
- Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС 30-201-98;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7 марта 2019 г. № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома»;
- Нормативные правовые акты органов местного самоуправления.

На основании п.1 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004г. №190-ФЗ подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Проектом межевания территории предусматривается образование одного земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах зоны «Ж – 2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами до 4 этажей (включая мансардный)».

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, кв.м
:ЗУ 1	3473

Доступ к образуемому земельному участку обеспечивается посредством земель общего пользования.

4. 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

В соответствие со ст. 1 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (в редакции 1 мая 2022 года), территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Настоящим проектом межевания территории не предусмотрено образование земельных участков, относящихся к территории общего пользования.

Настоящим проектом межевания территории устанавливаются красные линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, в документации по планировке территории.

Резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд не предусмотрено.

5. Вид разрешённого использования образуемых земельных участков

Образуемый земельный участок согласно сведениям из государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, расположен в границах территориальной зоны «Ж – 2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами до 4 этажей (включая мансардный)».

В соответствии с правилами землепользования и застройки территории Новокубанского городского поселения Новокубанского района Краснодарского края, утверждёнными решением Совета Новокубанского городского поселения Новокубанского района от 01 августа 2014 года № 585 (с изменениями от 23 апреля 2021 года № 236), для образуемого земельного участка, расположенного в данной территориальной зоне предусмотрен вид разрешённого использования «**Малоэтажная многоквартирная жилая застройка**». Данный вид разрешённого использования предусматривает размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

Экспликация земельного участка, образуемого в соответствии с проектом межевания:

Условный номер образуемого земельного участка	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м	Адрес
:ЗУ 1	Земли населённых пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	3473	Краснодарский край, г. Новокубанск, ул. Ленина, 28

6. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешённого использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов

Границы особо охраняемых природных территорий в данном проекте отсутствуют.

7. Сервитуты и иные обременения

В соответствии со статьёй 1 Градостроительного кодекса РФ зонами с особыми условиями использования территорий называются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На проектируемой территории планировочными ограничениями являются охранные зоны линейных объектов:

- газопровода;
- линии электропередач;
- водопровода;
- канализации.

Охранная зона электрических сетей установлена и её граница внесена в документы государственного кадастрового учёта.

В охранных зонах объектов электросетевого хозяйства запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;
- размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и

возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и проездов;

- находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешённых в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;
- размещать свалки;
- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо вышеперечисленных действий, запрещается:

- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешённых в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

Иные требования использования земель в границах охранных зон электрических сетей определяется в соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 (с изменениями на 17.05.2016 г.).

К мероприятиям по санитарно-защитной полосе водоводов относятся требования об отсутствии в пределах санитарно-защитной полосы водоводов источников загрязнения почвы и грунтовых вод.

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в «Правилах охраны газораспределительных сетей»:

- строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- разводить огонь и размещать источники огня;
- рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 м;
- набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Согласно карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Новокубанского городского поселения Новокубанского района Краснодарского края, образуемый земельный участок расположен в охранный зоне памятника архитектуры. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» режим использования земель в границах охранный зоны, в том числе единой охранный зоны, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);

г) сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

д) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

8. Каталог координат образуемого земельного участка

Система координат МСК-23, зона 2

:ЗУ1		
№ точек	X, м	Y, м
1	487587.38	2302586.12
2	487593.81	2302595.77
3	487592.95	2302596.46
4	487595.31	2302599.52
5	487598.12	2302602.96
6	487621.49	2302631.41
7	487613.72	2302637.23
8	487619.72	2302645.53
9	487620.82	2302647.05
10	487620.43	2302647.37
11	487584.48	2302671.94
12	487543.81	2302614.77
13	487548.10	2302613.75
14	487560.35	2302605.91
15	487584.78	2302588.15
16	487586.40	2302586.89
1	487587.38	2302586.12
Площадь 3473кв.м		

9. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Система координат МСК-23, зона 2

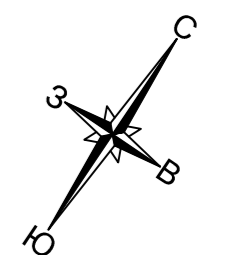
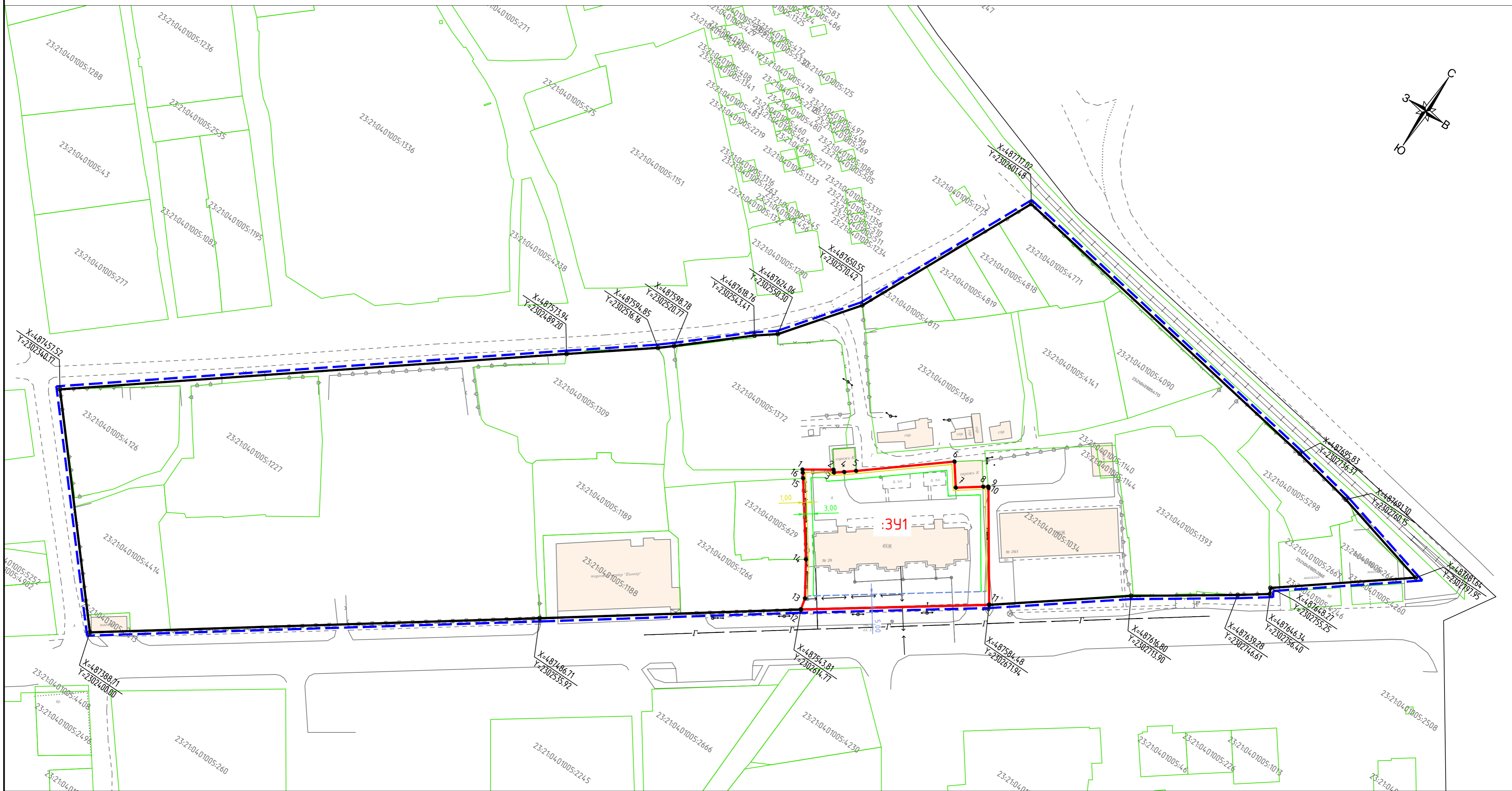
№ точек	X, м	Y, м
1	487457.52	2302340.17
2	487573.94	2302489.20
3	487594.85	2302516.16
4	487598.78	2302520.77
5	487618.76	2302543.41
6	487624.06	2302550.30
7	487650.55	2302570.42
8	487717.02	2302601.48
9	487695.83	2302736.37
10	487691.30	2302760.15
11	487681.64	2302797.95
12	487648.27	2302755.25

№ точек	X, м	Y, м
13	487646.34	2302756.40
14	487639.28	2302746.61
15	487616.80	2302713.90
16	487584.48	2302671.94
17	487543.81	2302614.77
18	487486.71	2302535.92
19	487388.71	2302400.00
1	487457.52	2302340.17

10.Ведомость координат поворотных точек красных линий
Система координат МСК-23, зона 2

№ точек	X, м	Y, м
1	487457.52	2302340.17
2	487573.94	2302489.20
3	487594.85	2302516.16
4	487598.78	2302520.77
5	487618.76	2302543.41
6	487624.06	2302550.30
7	487650.55	2302570.42
8	487717.02	2302601.48
9	487695.83	2302736.37
10	487691.30	2302760.15
11	487681.64	2302797.95
12	487648.27	2302755.25
13	487646.34	2302756.40
14	487639.28	2302746.61
15	487616.80	2302713.90
16	487584.48	2302671.94
17	487543.81	2302614.77
18	487486.71	2302535.92
19	487388.71	2302400.00
1	487457.52	2302340.17

Чертеж межевания территории



Условные обозначения:

- граница территории, в отношении которой разработан проект межевания территории
- граница образуемых земельных участков
- номер характерной точки границы образуемых земельных участков
- координаты точек красных линий
- условный номер образуемых земельных участков
- граница земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- 23:32:1002003 номер кадастрового квартала
- 23:32:1002003:35 кадастровый номер земельных участков, внесенных в ЕГРН
- устанавливаемые красные линии
- минимальные отступы от красных линий улиц
- минимальные отступы от границ земельных участков
- минимальные отступы от границ земельных участков (для объектов вспомогательного использования)

- газопровод подземный
- водопроводные сети
- канализационные сети
- опоры линий электропередачи
- местоположение существующих объектов капитального строительства

Система координат - МСК 23, зона 2
Система высот - Балтийская

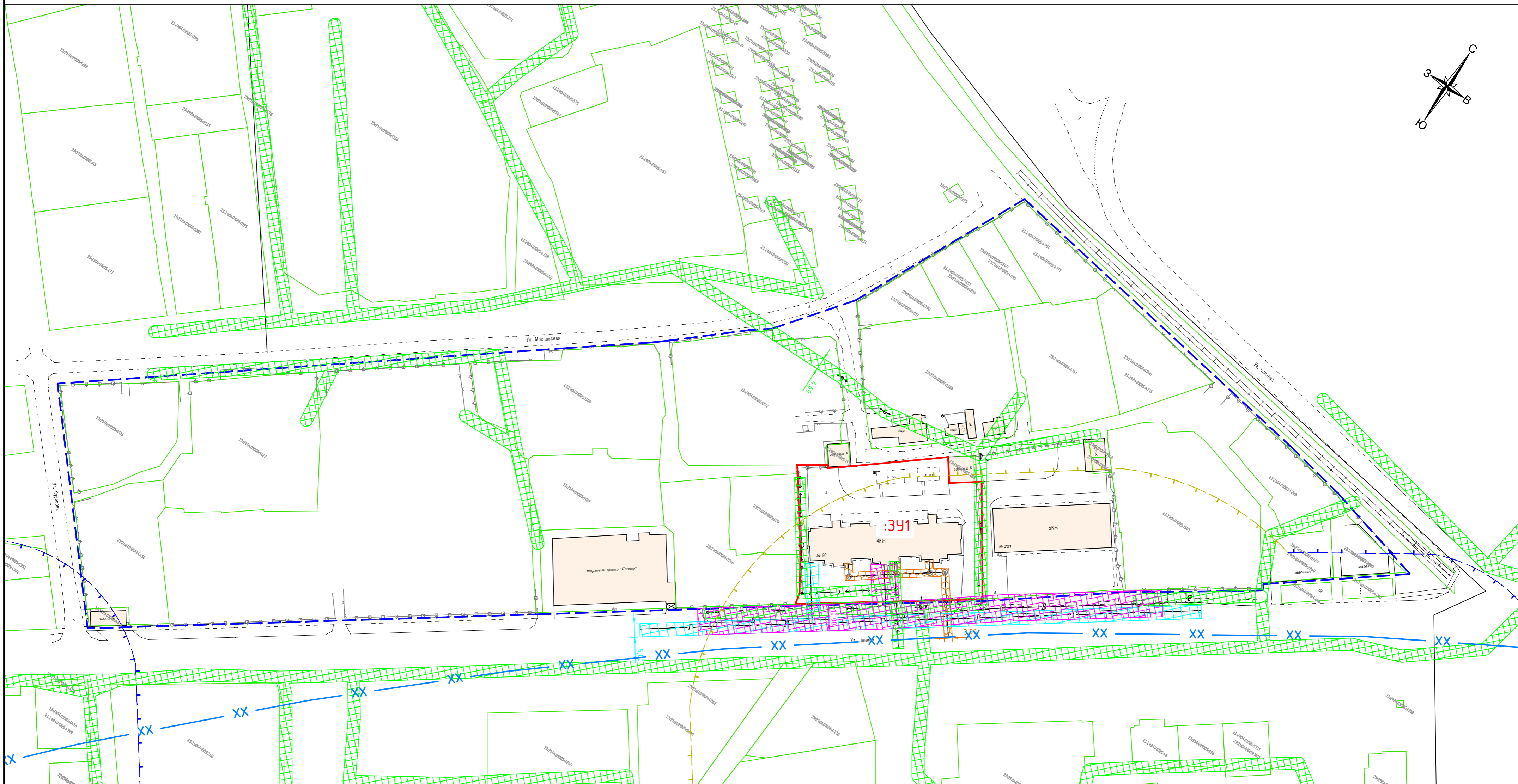
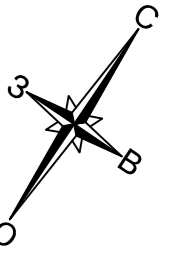
Установление публичных сервитутов настоящим проектом межевания не предусмотрено

Контракт №24-ЭА/22 от 04.04.2022 г.					
Проект межевания территории для формирования земельного участка под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Новокубанск, ул. Ленина, 28					
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.	Кизинько	каф			05.22
Проект межевания территории. Основная часть.			Стадия	Лист	Листов
Чертеж межевания территории. М 1:1000			ПМ-1	1	1
Н.контр.			ИП Кизинько С.Г.		

ЧАСТЬ 2

**Материалы по обоснованию
проекта межевания территории**

Чертеж межевания территории



Условные обозначения:

граница территории, в отношении которой разработан проект межевания территории

граница образуемых земельных участков

условный номер образуемых земельных участков

граница земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН

23:21:1002003 номер кадастрового квартала

23:21:1002003:35 кадастровый номер земельных участков, внесенных в ЕГРН

газопровод

канализационные сети

водопроводные сети

опоры линий электропередачи

местоположение существующих объектов капитального строительства

санитарно-защитная зона водопровода

охранный зона газопроводов

охранный зона объектов электросетевого хозяйства

охранный зона канализации

охранный зона памятников архитектуры

охранный зона памятников истории

третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения

В границах разрабатываемой территории отсутствуют:

- особо охраняемые природные территории, утвержденные в установленном порядке;
- объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ;
- земли лесного фонда (лесничества, лесопарки, участковые лесничества)

Контракт №24-ЭА/22 от 04.04.2022 г.					
Проект межевания территории для формирования земельного участка под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Новокубанск, ул. Ленина, 28					
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.	Кизинько		05.22		
Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.			Стадия	Лист	Листов
Чертеж межевания территории. М 1:1000			ПМ-2	1	1
Н.контр.			ИП Кизинько С.Г.		

Система координат – МСК 23, зона 2
Система высот – Балтийская