



**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:
г. Новокубанск, ул. Ленинградская, 15**

Проект межевания территории

2021 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:
г. Новокубанск, ул. Ленинградская, 15**

Проект межевания территории

Индивидуальный предприниматель

С.Г. Кигинько

2021 г.

Состав проекта:

Часть 1. Основная часть проекта межевания территории.

Пояснительная записка

Графические материалы:

| № п/п | Наименование чертежа | Масштаб | Марка чертежа |
|------------------|-----------------------------|----------------|--------------------------|
| 1 | Чертеж межевания территории | 1:500 | ПМ-1 |

Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Графические материалы:

| № п/п | Наименование чертежа | Масштаб | Марка чертежа |
|------------------|--|----------------|--------------------------|
| 1 | Чертеж межевания территории (материалы по обоснованию) | 1:500 | 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 | 6 |
| Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования | 7 |
| 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 разрешенного использования образуемых земельных участков | 8 |
| 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 | 9 |
| Сервитуты и иные обременения | 9 |
| Каталог координат образуемых земельных участков | 13 |
| Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания | 13 |
| Ведомость координат поворотных точек красных линий | 14 |

Введение

Проект межевания разработан на основании муниципального контракта №32-ЭА/21 от 18.08.2021 г. по заказу администрации Новокубанского городского поселения Новокубанского района, в соответствии с техническим заданием (приложение №1).

Проект межевания разработан на топографической съемке масштаба 1:500, выполненной в 2021 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. Ленинградская, 15.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществляется с учетом сложившейся кадастровой ситуации на момент подготовки проекта межевания территории, а также с учетом параметров, определенных 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:

- Постановление администрации Новокубанского городского поселения Новокубанского района от 22.09.2021 №1086;
- Техническое задание (Приложение №1 к муниципальному контракту №32-ЭА/21 от 18.08.2021);
- Сведения ЕГРН;
- Топографическая съемка М 1:500, выполненная в 2021 году;
- Правила землепользования и застройки территории Новокубанского городского поселения Новокубанского района Краснодарского края, утвержденные 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, утвержденный 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).

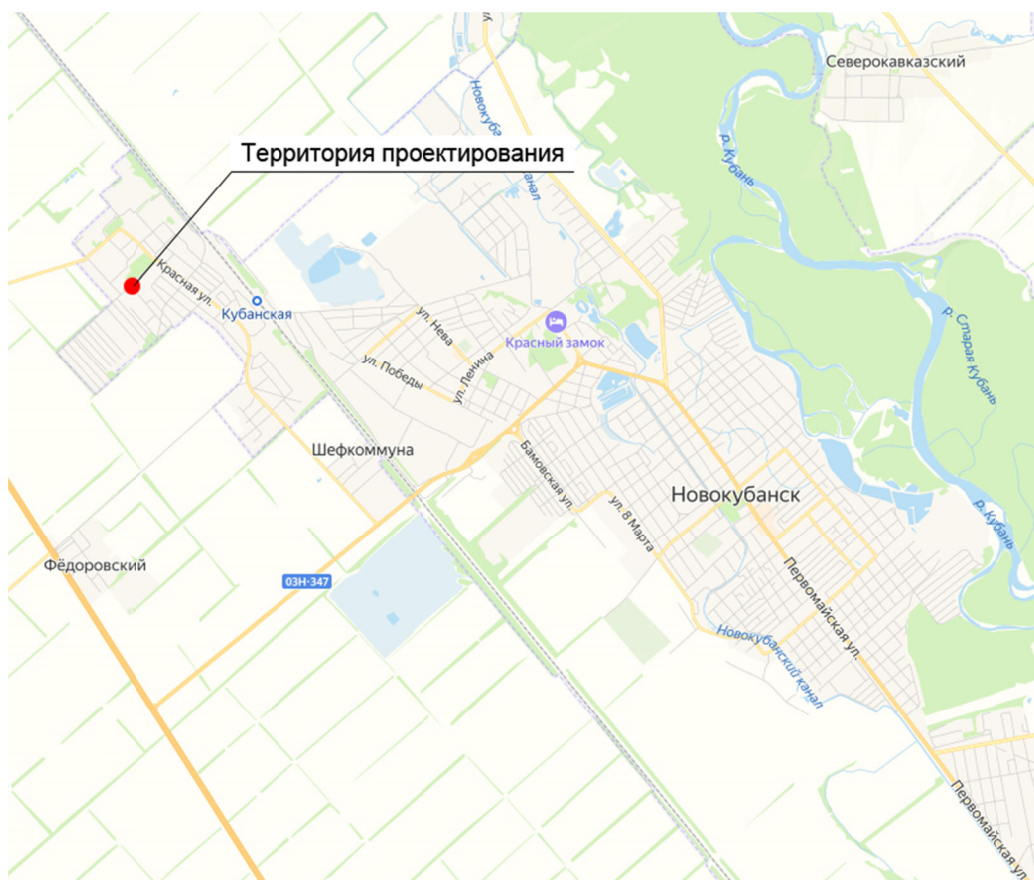
Нормативно-правовая база, используемая при разработке градостроительной документации:

- 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»;
- 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.

2. Местонахождение и характеристика территории проектирования

Участок проектирования расположен в северо-западной части г. Новокубанск.



Проектируемая территория находится в границах территориальной зоны «Ж – 3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей)». Зона Ж–3 выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными среднеэтажными жилыми домами от 5 до 8 этажей, с расширенным набором услуг местного значения.

Проектируемые участки обеспечены необходимыми элементами транспортной и инженерной инфраструктуры, а именно: имеет подъезд с ул. Ленинградской и ул. Дачной, к участку подведены линии энергоснабжения, газоснабжения, водопровода, канализации. На формируемом земельном участке расположен многоквартирный 5-этажный жилой дом. Площадь образуемого земельного участка соответствует требованиям Правил землепользования и застройки Новокубанского городского поселения Новокубанского района.

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 территориальной зоны «Ж – 3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей)».

| Условный номер образуемого земельного участка | Площадь, кв.м |
|---|---------------|
| :ЗУ 1 | 4010 |

Доступ к образуемым земельным участкам 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 соответствии со ст. 1 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2020), 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.

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

5. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Образуемый земельный участок согласно сведениям из государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности расположены в границах территориальной зоны «Ж – 3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей)».

В соответствии с правилами землепользования и застройки Новокубанского городского поселения Новокубанского района

Краснодарского края, утвержденные решением Совета Новокубанского городского поселения Новокубанского района от 01 августа 2014 года № 585 (с изменениями от 23 апреля 2021 года № 236), для образуемых земельных участков, расположенных в данной территориальной зоне предусмотрен вид разрешенного использования **«среднеэтажная жилая застройка»**. Данный вид разрешенного использования предусматривает размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

Экспликация земельных участков, образуемых в соответствии с проектом межевания:

| Условный номер образуемого земельного участка | Категория земли | Вид разрешенного использования | Площадь, кв.м | Адрес: |
|---|--------------------------|--------------------------------|---------------|---|
| :ЗУ 1 | Земли населенных пунктов | среднеэтажная жилая застройка | 4010 | Краснодарский край, г. Новокубанск, ул. Ленинградская, 15 |

6. 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

Образование или изменение лесных участков настоящим проектом не предусмотрено.

7. Сервитуты и иные обременения

В соответствии со статьей 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, водопровода, теплотрассы, канализации.

Информация об ограничениях использования земельных участков, в том числе, если они полностью или частично расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий.

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

В охранных зонах 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 разрешенных 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 разрешенных 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, утвержденными 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.

В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи, или препятствующие ремонту:

- размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;
- загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжёлые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;
- устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;
- устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;
- производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;
- проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать

люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;

- снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);
- занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
- производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;
- производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;
- сооружать проезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

8. Каталог координат образуемого земельного участка

Система координат МСК-23, зона 2

| :ЗУ1 | | |
|--------------------------|-------------|-------------|
| № точек | Х, м | У, м |
| 1 | 487882.35 | 2298129.25 |
| 2 | 487941.10 | 2298198.40 |
| 3 | 487906.19 | 2298228.63 |
| 4 | 487864.76 | 2298179.89 |
| 5 | 487869.69 | 2298175.93 |
| 6 | 487852.47 | 2298156.07 |
| 1 | 487882.35 | 2298129.25 |
| Площадь 4010 кв.м | | |

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

Система координат МСК-23, зона 2

| № точек | Х, м | У, м |
|----------------|-------------|-------------|
| 1 | 487906.19 | 2298228.63 |

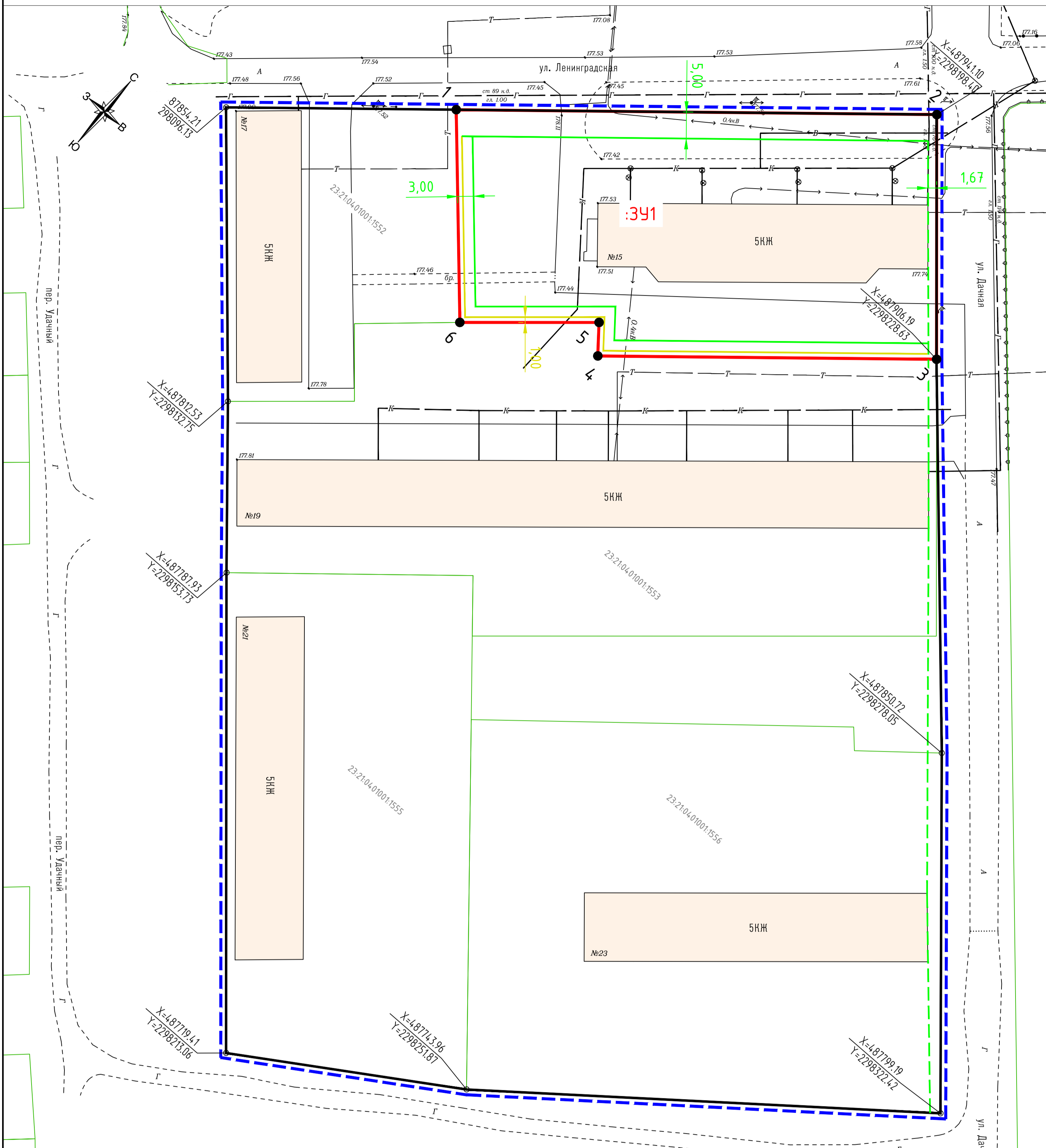
| № точек | X, м | Y, м |
|----------------|-------------|-------------|
| 2 | 487850.72 | 2298278.05 |
| 3 | 487799.19 | 2298322.42 |
| 4 | 487743.96 | 2298251.87 |
| 5 | 487719.41 | 2298213.06 |
| 6 | 487787.93 | 2298153.73 |
| 7 | 487812.53 | 2298132.75 |
| 8 | 487854.21 | 2298096.13 |
| 9 | 487941.10 | 2298198.40 |
| 1 | 487906.19 | 2298228.63 |

10. Ведомость координат поворотных точек красных линий

Система координат МСК-23, зона 2

| № точек | X, м | Y, м |
|----------------|-------------|-------------|
| 1 | 487906.19 | 2298228.63 |
| 2 | 487850.72 | 2298278.05 |
| 3 | 487799.19 | 2298322.42 |
| 4 | 487743.96 | 2298251.87 |
| 5 | 487719.41 | 2298213.06 |
| 6 | 487787.93 | 2298153.73 |
| 7 | 487812.53 | 2298132.75 |
| 8 | 487854.21 | 2298096.13 |
| 9 | 487941.10 | 2298198.40 |
| 1 | 487906.19 | 2298228.63 |

Чертеж межевания территории



Условные обозначения:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | граница территории, в отношении которой разработан проект межевания территории | | линия существующей застройки |
| | граница образуемых земельных участков | | минимальные отступы от границ земельных участков (для объектов вспомогательного использования) |
| | номер характерной точки границы образуемых земельных участков | | газопровод подземный |
| | координаты точек красных линий | | водопроводные сети |
| | условный номер образуемых земельных участков | | теплосети |
| | граница кадастрового квартала | | канализационные сети |
| | граница земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН | | опоры линий электропередачи |
| | номер кадастрового квартала | | местоположение существующих объектов капитального строительства |
| | кадастровый номер земельных участков, внесенных в ЕГРН | | |
| | устанавливаемые красные линии | | |
| | минимальные отступы от границ земельных участков (для основных объектов) | | |

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

Установление публичных сервитутов настоящим проектом межевания не предусмотрено

| | | | | | | | | | |
|---|---------|----------|-------|---------|-------|---|------------------|------|--------|
| Контракт №32-ЗА/21 от 18.08.2021 г. | | | | | | | | | |
| Проект межевания территории для формирования земельных участков под многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресам: г. Новокубанск, ул. Ленинградская, 15 | | | | | | | | | |
| Изм. | К.уч. | Лист | № док | Подпись | Дата | Проект межевания территории. Основная часть. | Стадия | Лист | Листов |
| | Разраб. | Кизинько | ка-1 | | 09.21 | | ПМ-1 | 1 | 1 |
| Чертеж межевания территории. М 1:500 | | | | | | | ИП Кизинько С.Г. | | |

ЧАСТЬ 2

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

