

ИП Отрошко Л.П.

Заказчик: Н.В. Морозова

МАЛОЭТАЖНАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА  
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,  
Черниговское сельское поселение, п. Молодежный,  
ул. Калинина, д. 21

Проект межевания территории  
23-02-П/10 - ПМТ

2023 г.

Заказчик: Н.В. Морозова

МАЛОЭТАЖНАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА  
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,  
Черниговское сельское поселение, п. Молодежный,  
ул. Калинина, д. 21

Проект межевания территории  
23-02-П/10 - ПМТ

Индивидуальный предприниматель



Л.П. Отрошко

2023 г.







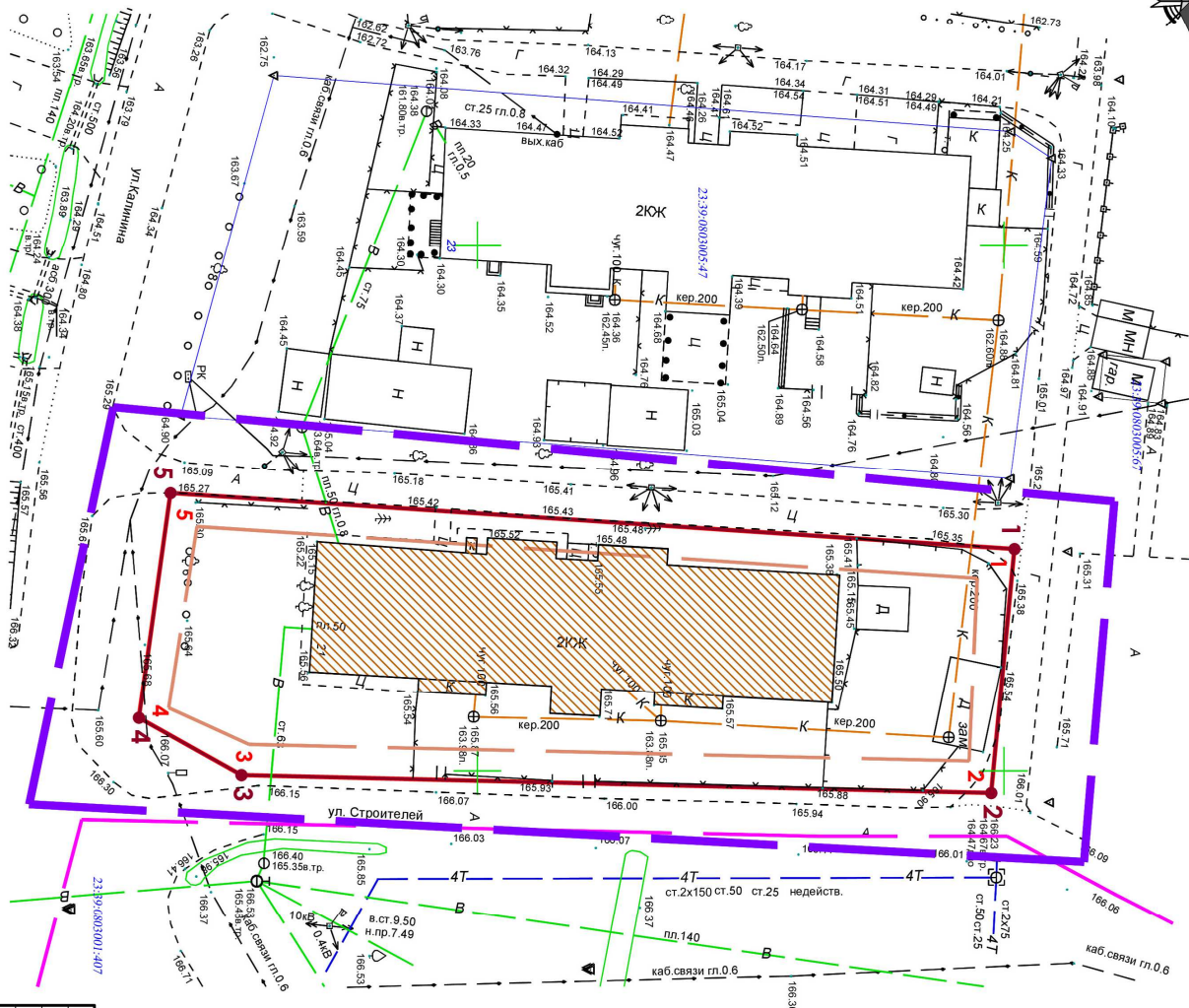






# ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

23:02-П/10-ПМТ



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектирования
- Устанавливаемые красные линии
- Линия регулирования застройки
- Граница кадастрового квартала
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Проектируемый земельный участок под малоэтажный многоквартирный жилой дом (сущ.)
- Характерные точки красной линии
- Характерные точки проектируемого земельного участка
- Здания и сооружения (сущ.)
- Дороги, проезды (сущ.)
- Водопровод
- Линия электропередачи ВЛ-0,4 кВ и ВЛ-10 кВ
- Канализация (МОС)

### Каталог координат характерных точек красных линий

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	438950.99	2195928.90
2	438948.77	2195952.09
3	438877.60	2195950.40
4	438867.85	2195944.96
5	438870.86	2195923.60

### 23-02-П/10 - ПМТ

Малотажная многоквартирная жилая застройка по адресу:  
Краснодарский край, Белореченский район, Черниговское сельское  
поселение, п. Молодежный, ул. Калининна, 21

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.	Отрошко				02.23
Проект межевания территории					
Чертёж межевания территории.			ИП Отрошко Д.П.		

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







### ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории разрабатывается для образования земельного участка под существующим объектом капитального строительства, расположенного на территории поселка Молодежного, Черниговского сельского поселения Белореченского муниципального района Краснодарского края, выполнен на основании:

- договора от 10.02.2023 г. № П/10;

Исходные данные:

- топографическая съемка, выполненная ИП Астаховым А.В. в системе координат МСК-23.

Проект межевания территории разработан в соответствии с действующей нормативной документацией:

1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ;
2. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ// Собрание законодательства РФ.-29.10.2001.-№44.- ст.4147;
3. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ от 13.07.2015г.;

- Генеральный план Черниговского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденный решением Совета Белореченского городского поселения Белореченского района от 29.05.2012г. № 127;

- Правила землепользования и застройки Черниговского сельского поселения, утвержденные решением Совета муниципального образования Белореченский район от 18.11.2013г. № 174.

В соответствии со статьей 47 Гражданского кодекса РФ инженерно-геодезические изыскания необходимы на этапе планируемого строительства, реконструкции объекта капитального строительства для комплексного изучения природных и техногенных условий территории на которой будет осуществляться строительство, в том числе о результатах изучения, оценки и прогноза возможных изменений природных и техногенных условий указанной территории применительно к объекту капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции такого объекта и после их завершения и о результатах оценки влияния строительства, реконструкции такого объекта на другие объекты капитального строительства.

Взаим. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	23-02-П/10-ПМТ-ПЗ	Ли



В связи с тем, что объект капитального строительства (многоквартирный жилой дом) уже существует необходимость в инженерно-геодезических изысканиях отсутствует.

Инженерно-геологические изыскания не выполнялись

Проект межевания состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по его обоснованию.

Основная часть проекта межевания территории включает в себя:

- раздел 1 «Проект межевания территории. Графическая часть»;
- раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть»;

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включает в себя:

- раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»;
- раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка».

Проекты межевания территорий являются основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) 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.

Раздел 1 «Проект межевания территории. Графическая часть» включает в себя чертеж межевания территории, выполненный на цифровом топографическом

Взаи. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

23-02-П/10-ПМТ-ПЗ



плане, соответствующем требованиям, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

В составе проекта межевания разработаны чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, устанавливаемые, отменяемые в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе расположенных или частично в границах зоны планируемого размещения линейного объекта, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, образование которых предусмотрено схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек.

Раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть» включает в себя:

Перечень образуемых земельных участков, подготавливаемый в форме таблицы, содержащий следующие сведения:

- условные номера;
- номера характерных точек;
- площадь; способы образования;
- сведения об отнесения (не отнесении) к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;
- перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута, их адреса или описание местоположения, перечень и

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол.уч Лист № док. Подп. Дата

23-02-П/10-ПМТ-ПЗ

Лист

4



адреса расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества;

- сведения об отнесении образуемого земельного участка к определенной категории земель или сведения о необходимости перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории; перечень координат характерных точек;

- сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН;

- вид разрешенного использования.

Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть» включают в себя чертежи, выполненные на цифровом топографическом плане, соответствующем требованиям, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства на которых отображаются:

- границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, в которых расположена территория;

- границы существующих земельных участков;

- границы публичных сервитутов, подлежащих установлению;

- границы зон с особыми условиями использования территорий;

- местоположение существующих объектов капитального строительства;

- границы особо охраняемых природных территорий;

- границы территорий объектов культурного наследия;

- границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка» содержит:

- 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;

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

23-02-П/10-ПМТ-ПЗ

Лист

5



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

### 1. Перечень образуемых земельных участков

Таблица 1

Условный номер образуемого земельного участка	23:39:0803005:3У1
1	
Условный номер контура образуемого земельного участка	-
Номера характерных точек образуемых земельных участков	1-5
Кадастровый номер земельных участков, из которых образуются земельные участки	-
Площадь образуемого земельного участка кв.м. (контур 1)	1995 кв.м.
Способы образования образуемых земельных участков	образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
Сведения об отнесении (неотнесении) образуемых земельных участков к территории общего пользования	образуемый контур земельного участка не относится к территории общего пользования
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 (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)	образуемый контур земельного участка не находится в границах лесных участков
Условные номера 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) резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков не предусматривается Перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного серви-	-

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол.уч Лист № док. Подп. Дата

23-02-П/10-ПМТ-ПЗ

Лист

6



тута, 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)

Сведения об отнесении образуемого земельного участка к определенной категории земель (в том числе в случае, если земельный участок в связи с размещением линейного объекта подлежит отнесению к определенной категории земель в силу закона без необходимости принятия решения о переводе земельного участка из состава земель этой категории в другую) или сведения о необходимости перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую

земли населенных пунктов

## 2. Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка

Таблица 2

Условный номер образуемого земельного участка 23:39:0803005:ЗУ1 площадь 1995 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	438950.99	2195928.90
2	438948.77	2195952.09
3	438877.60	2195950.40
4	438867.85	2195944.96
5	438870.86	2195923.60

Взаи. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол.уч Лист № док. Подп. Дата

23-02-П/10-ПМТ-ПЗ

Лист

7



**3.Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости**

Перечень координат характерных точек границ территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания в системе координат МСК-23.

Таблица 3

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	438960.47	2195924.39
2	438957.60	2195958.62
3	438857.44	2195953.16
4	438865.44	2195915.39

**4.Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, а также существующих земельных участков, занятых линейными объектами и объектами капитального строительства, входящими в состав линейных объектов, в соответствии с проектом планировки территории**

Таблица 4

Условный номер образуемого земельного участка 23:39:0803005:3У1	Вид разрешенного использования – «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка»
--	---

Взаи. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

23-02-П/10-ПМТ-ПЗ

Лист

8







Раздел 4

II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Пояснительная записка

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Лист
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
2	Обоснование способа образования	3
3	Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	3
4	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	4

Согласовано

Инв. № подл.

Подп. И дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разраб		Отрошко		<i>[Signature]</i>	02.23

23-02-П/10-ПМТ-ПЗ

Проект межевания территории  
Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	4
ИП Отрошко Л.П.		



**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**

Проектом предусматривается образование земельного участка на территории существующей малоэтажной жилой застройки в юго-западной части поселка Молодежного по ул.Калинина в границах кадастрового квартала 23:39:0803005.

Территория предназначенная под размещение существующего малоэтажного многоквартирного жилого дома граничит с юго-западной, северной, северо-восточной сторон с территорией общего пользования - проезды, с южной с территорией общего пользования – ул.Калинина.

Образуемый земельный участок расположен в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-МЗ).

Зона малоэтажной смешанной жилой застройки выделена для формирования жилых районов с размещением отдельно стоящих индивидуальных жилых домов не выше 3 этажей, блокированных домов с приквартирными участками не выше 3 этажей, многоквартирных малоэтажных жилых домов не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Согласно действующим Правилам землепользования и застройки ПЧерниговского сельского поселения

- минимальная площадь земельного участка для размещения малоэтажной многоквартирной застройки составляет 500 кв.м., а максимальная 5000 кв.м.;

минимальный/максимальный коэффициент застройки 0,4/0,8

- максимальное количество этажей – не более 4 этажей (включая мансардный этаж);

- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 18 м;

- минимальная ширина земельных участков подлежащих застройке – 12 м;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

23-02-П/10-ПМТ-ПЗ

Лист

2



- максимальный процент застройки в границах земельного участка (процент застройки подземной части не регламентируется) – 60%, за исключением линейных объектов;

Минимальный процент озеленения 15% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов.

На территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов.

## 2. Обоснование способа образования

В соответствии с Земельным кодексом РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ (в редакции от 01.05.2022г.) земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Проектом межевания территории принимается следующий способ образования земельных участков:

- образование земельного участка, в целях установления границ земельного участка под существующий малоэтажный многоквартирный дом из земель государственная собственность на которые не разграничена, 23:39:0903001:3У1.

## 3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Подходя к вопросу о межевании земельных участков в квартале и формировании участков при кондоминимумах, необходимо отталкиваться от нормы п.6 ст. 11.9 Земельного Кодекса РФ, согласно которой, образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкраплению, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования российского законодательства.

Согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

23-02-П/10-ПМТ-ПЗ

Лист

3



многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (п.4).

На основании всего вышеперечисленного в результате проектных работ площадь земельного участка составит **3020** кв.м.

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

Проектом межевания территории не предусматривается установление публичного сервитута.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

23-02-П/10-ПМТ-ПЗ

Лист

4