



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
**«Архитектура и градостроительство  
муниципального образования Белореченский район»**

Ленина ул., д. 66/1, г. Белореченск, Краснодарский край, 352630  
e-mail: belora\_arch@mail.ru

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
АС "Национальный альянс проектировщиков "ГлавПроект"  
№5 от 30.07.2019 г. СРО-П-174-01102012

Заказчик: Администрация муниципального образования  
Белореченский район

**Проект планировки и межевания территории для строительства объекта  
"Комплексная компактная застройка на 25 жилых домов с объектами  
образовательного и спортивного назначения в Первомайском сельском  
поселении Белореченского района Краснодарского края" в целях  
внесения изменений в проект планировки и межевания территории**

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**Муниципальный контракт № 278 - ПМТ**

**Том 3**

**Проект межевания территории**

2019 г.



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
**«Архитектура и градостроительство  
муниципального образования Белореченский район»**

Ленина ул., д. 66/1, г. Белореченск, Краснодарский край, 352630  
e-mail: belora\_arch@mail.ru

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
АС "Национальный альянс проектировщиков "ГлавПроект"  
№5 от 30.07.2019 г. СРО-П-174-01102012

Заказчик: Администрация муниципального образования  
Белореченский район

**Проект планировки и межевания территории для строительства объекта  
"Комплексная компактная застройка на 25 жилых домов с объектами  
образовательного и спортивного назначения в Первомайском сельском  
поселении Белореченского района Краснодарского края" в целях  
внесения изменений в проект планировки и межевания территории**

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**Том 3**

**Проект межевания территории**

И. о. директора МУП «Архитектура  
и градостроительство МО  
Белореченский район»



**Л.И. Огородникова**

2019 г.

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
	Титульный лист	
Муниципальный контракт №278-ПМТ-С	Содержание тома	
<b>Основная часть проекта межевания территории</b>		
Муниципальный контракт №278-ПМТ-ПЗ	Пояснительная записка	
	Графическая часть	
Муниципальный контракт №278-ПМТ-1	Чертеж межевания территории. М 1:1000	
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>		
	Графическая часть	
Муниципальный контракт №278-ПМТ-2	Чертеж межевания территории. М 1:1000	
Приложение	Техническое задание	
	Постановление о подготовке проекта планировки и межевания территории	
	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации	

Взам. инв. №								
Подл. и дата							Муниципальный контракт № 278- ПМТ - С	
	Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		
Инв. № подл.							Содержание тома	
	Разраб.	Шпакова		11.19				Стадия ПП
	Нач. отд.	Назаренко		11.19				Лист 1
								Листов 1
							МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"	

## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Лист
	Введение	2
1	Анализ существующего положения	3
2	Опорно-межевая сеть на территории проектирования	4
3	Проектное решение	4
3.1	Формирование красных линий	5
3.2	Формирование земельных участков для планируемого размещения объектов капитального строительства	7

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Муниципальный контракт № 278-ПМТ-ПЗ									
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
										ПП	1	15
			Разраб.	Шпакова		11.19				МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"		
			Нач. отд.	Назаренко		11.19						

## ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории разрабатывается для строительства объекта «Комплексная компактная застройка на 25 жилых домов с объектами образовательного и спортивного назначения в Первомайском сельском поселении Белореченского района Краснодарского края», расположенного по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Первомайское сельское поселение, поселок Первомайский, выполнен на основании:

- постановления администрации муниципального образования Белореченский район от 26.11.2019г. № 2899 о подготовке проекта планировки и межевания территории для строительства объекта «Комплексная компактная застройка на 25 жилых домов с объектами образовательного и спортивного назначения в Первомайском сельском поселении Белореченского района Краснодарского края» в целях внесения изменений в проект планировки и межевания территории;
- муниципального контракта № 278 ;
- технического задания администрации муниципального образования Белореченский район.

Исходные данные:

- топографическая съёмка, выполненная МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район" в июле 2018 г. в системе координат МСК-23.

Проект межевания территории разработан в соответствии с действующей нормативной документацией:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ статья 43;
- Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ// Собрание законодательства РФ.-29.10.2001.-№44.- ст.4147;
- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ от 13.07.2015г.;
- Генеральный план Первомайского сельского поселения Белореченского района, утвержденный решением Совета Первомайского сельского поселения Белореченского района от 25.02.2011г. №76 (изм. от 04.04.2017 г. №405);
- Правила землепользования и застройки Первомайского сельского поселения Белореченского района, утвержденные решением Совета Первомайского сельского поселения Белореченского района от 23.05.2013 г. №176 (изм. от 12.08.2015 г. №50, от 25.11.2016 г. №349, от 27.01.2017 г. №380, 25.05.2017 г. №423, от 25.10.2018 г. №178);

- Нормативы градостроительного проектирования Первомайского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета Первомайского сельского поселения Белореченского района от 27.05.2015 г. №39.

Проект межевания подготовлен в целях установления границ не застроенных земельных участков в границах красных линий, установленных проектом планировки территории.

Проект межевания состоит из основной части:

- пояснительная записка;
- графическая часть.

Материалы по обоснованию проекта межевания – графическая часть.

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

## **1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ**

Территория проектирования предназначена под жилую застройку для дальнейшего формирования и предоставления земельных участков гражданам, для размещения парковой зоны с элементами благоустройства, универсального спортивного комплекса, части двух скверов и расположена в южной части поселка Первомайского.

Границы территории проектирования установлены в соответствии с техническим заданием управления имущественных отношений муниципального образования Белореченский район.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 23:39:0203002 и кадастрового квартала 23:39:0208002.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Согласно правил землепользования и застройки Первомайского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета Первомайского сельского поселения Белореченского района от 23.05.2013 г. №176, рассматриваемая территория расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы (Ж-1Б).

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1Б выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

В соответствии с картой ограничений использования территории Генерального плана Первомайского сельского поселения Белореченского района, картой зон с особыми условиями использования территории Правил землепользования и застройки Первомайского сельского поселения Белореченского района объекты культурного наследия – памятники истории и культуры, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия в границах проектных работ отсутствуют.

В границах проектируемой территории вдоль улицы Жемчужной проходит линия электропередач напряжением 0,4 кВ, зона с особыми условиями использования территории (охранная зона) которой устанавливается в соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. №160 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 05.06.2013 г. №476, от 26.08.2013 г. №736) размером 2 м по обе стороны от крайних проводов.

## **2. ОПОРНО-МЕЖЕВАЯ СЕТЬ НА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

Проект межевания территории разработан на основе:

- топографической съёмки, выполненной МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район" в июле 2018 г. в системе координат МСК-23.

## **3. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ**

Проектом межевания устанавливаются красные линии в пределах планируемой зоны размещения объектов капитального строительства,

определяются площади и границы образуемых земельных участков в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, выполненным МУП «Архитектура и градостроительство муниципального образования Белореченский район» в 2018г.

### 3.1. Формирование красных линий

В соответствии с п.11 ст.1 Градостроительного кодекса РФ красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территории, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

В границах проектных работ красные линии не установлены.

Местоположение проектируемых красных линий установлено проектом планировки территории в соответствии с принятой структурой улично-дорожной сети поселка Первомайского с учетом границ земельных участков, стоящих на кадастровом учете, в существующей жилой застройке и в соответствии с существующими границами территориальной зоны индивидуальной жилой застройки Ж-1Б карты градостроительного зонирования территории Правил землепользования и застройки территории Первомайского сельского поселения Белореченского района.

Красные линии на проектируемой территории установлены проектом планировки территории.

Перечень координаты поворотных точек красных линий расположены в таблице 1.

Таблица 1

Каталог координаты поворотных точек красных линий

Номер поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	462008.78	2201773.70
2	461971.86	2201810.96
3	462032.80	2201882.43
4	462075.30	2201851.07
5	462076.76	2201851.03



6	462126.51	2201809.05
7	462134.47	2201819.64
8	462039.72	2201891.23
9	462070.96	2201929.92
10	461955.77	2201827.53
11	461993.33	2201872.01
12	461966.01	2201893.53
13	461973.44	2201902.96
14	462001.08	2201881.18
15	462054.20	2201944.09
16	461976.43	2202017.19
17	461885.48	2201900.84
18	462067.12	2201959.39
19	462210.76	2202129.50
20	462307.90	2202247.34
21	462219.71	2202328.43
22	461988.80	2202033.02
23	461849.96	2201939.08
24	461871.74	2201915.74
25	461961.80	2202030.95
26	461938.21	2202053.13
27	461950.51	2202069.02
28	461974.17	2202046.77
29	462079.62	2202181.68
30	462055.35	2202204.51
31	462067.64	2202220.40
32	462091.99	2202197.51
33	462115.96	2202228.17

### 3.2. Формирование земельных участков для планируемого размещения объектов капитального строительства

В результате проекта межевания территории устанавливаются границы образуемых 37 земельных участков.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 23:39:0203002 и кадастрового квартала 23:39:0208002. В связи с этим часть земельных участков формируется в кадастровом квартале 23:39:0000000.

Перечень образуемых земельных участков, категория и виды разрешенного использования в соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки Первомайского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края и градостроительной зоны расположены в таблице 2.

Таблица 2

Перечень образуемых земельных участков.

Номер участка	Номер кадастрового квартала	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь м <sup>2</sup>
квартал № 1				
1	23:39:0203002	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	841 кв.м
2	23:39:0203002	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	693 кв.м.
3	23:39:0203002	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	690 кв.м.
4	23:39:0203002	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	690 кв.м.
5	23:39:0203002	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	690 кв.м.
6	23:39:0203002	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	693 кв.м.
7	23:39:0203002	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	842 кв.м.
квартал № 2				
8	23:39:0203002	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	631 кв.м.

9	23:39:0203002	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	630 кв.м.
10	23:39:0203002	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	630 кв.м.
11	23:39:0000000	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	601 кв.м.
12	23:39:0000000	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	601 кв.м.
33	23:39:0000000	земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования	9113 кв.м.
34	23:39:0208002	земли населенных пунктов	Спорт	2928 кв.м.
квартал № 3				
13	23:39:0000000	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	1170 кв.м.
14	23:39:0000000	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	704 кв.м.
15	23:39:0208002	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	704 кв.м.
16	23:39:0000000	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	702 кв.м.
17	23:39:0000000	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	702 кв.м.
18	23:39:0000000	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	702 кв.м.
19	23:39:0000000	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	702 кв.м.
20	23:39:0000000	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	702 кв.м.
квартал № 4				
21	23:39:0208002	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	667 кв.м.
22	23:39:0208002	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	660 кв.м.
23	23:39:0208002	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	660 кв.м.

			строительства	
24	23:39:0208002	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	660 кв.м.
25	23:39:0208002	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	660 кв.м.
26	23:39:0208002	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	660 кв.м.
27	23:39:0208002	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	660 кв.м.
квартал № 5				
28	23:39:0208002	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	653 кв.м.
29	23:39:0208002	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	652 кв.м.
30	23:39:0208002	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	652 кв.м.
31	23:39:0208002	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	652 кв.м.
32	23:39:0208002	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	652 кв.м.
35	23:39:0208002	земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования	2347 кв.м.
квартал № 6				
36	23:39:0208002	земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования	1249 кв.м.
37	23:39:0208002	земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования	26159 кв.м.

Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков расположен в таблице 3.

Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков.

Номер участка	Номер характерных точек	Координаты		Площадь м <sup>2</sup>
		X	Y	
квартал № 1				
1	1	462008.78	2201773.70	841 кв.м
	2	462042.31	2201813.03	
	14	462029.76	2201823.74	
	13	462023.21	2201816.05	
	12	462010.69	2201801.37	
	11	461997.15	2201785.48	
2	11	461997.15	2201785.48	693 кв.м
	12	462010.69	2201801.37	
	9	461983.47	2201824.56	
	10	461971.87	2201810.95	
3	12	462010.69	2201801.37	690 кв.м
	13	462023.21	2201816.05	
	8	461995.99	2201839.26	
	9	461983.47	2201824.56	
4	13	462023.21	2201816.05	690 кв.м.
	14	462029.76	2201823.74	
	15	462035.73	2201830.74	
	7	462008.51	2201853.95	
	8	461995.99	2201839.26	
5	15	462035.73	2201830.74	690 кв.м.
	16	462048.25	2201845.43	
	6	462021.04	2201868.63	
	7	462008.51	2201853.95	
6	16	462048.25	2201845.43	693 кв.м.
	4	462061.62	2201861.11	
	5	462032.80	2201882.43	
	6	462021.04	2201868.63	
7	2	462042.31	2201813.03	842 кв.м.
	3	462055.80	2201828.85	

	4	462076.13	2201850.37	
	16	462061.62	2201861.11	
	15	462048.25	2201845.43	
	14	462035.73	2201830.74	
квартал № 2				
8	1	461955.77	2201827.53	631 кв.м
	2	461969.53	2201843.80	
	14	461943.21	2201864.57	
	13	461932.86	2201851.43	
9	2	461969.52	2201843.81	630 кв.м
	3	461981.54	2201858.04	
	16	461954.71	2201879.18	
	15	461953.56	2201877.71	
	14	461943.19	2201864.55	
10	3	461981.54	2201858.05	630 кв.м
	4	461993.33	2201872.01	
	5	461966.01	2201893.53	
	16	461954.71	2201879.18	
11	15	461953.56	2201877.71	601 кв.м
	16	461954.71	2201879.18	
	5	461966.01	2201893.53	
	6	461973.44	2201902.96	
	18	461958.75	2201914.53	
	17	461938.87	2201889.28	
12	13	461932.86	2201851.43	601 кв.м
	14	461943.21	2201864.57	
	15	461953.56	2201877.71	
	17	461938.87	2201889.28	
	12	461919.79	2201865.06	
33	6	461973.44	2201902.96	9113 кв.м
	7	462001.08	2201881.18	
	8	462054.20	2201944.09	
	9	461976.43	2202017.19	
	10	461920.02	2201945.03	

	18	461958.75	2201914.53	
34	12	461919.79	2201865.06	2928 кв.м
	17	461938.87	2201889.28	
	18	461958.75	2201914.53	
	10	461920.02	2201945.03	
	11	461885.48	2201900.84	
квартал № 3				
13	1	462067.12	2201959.39	1170 кв.м
	2	462079.90	2201974.52	
	3	462029.48	2202016.64	
	19	462019.63	2202004.04	
14	19	462019.63	2202004.04	704 кв.м
	3	462029.51	2202016.68	
	4	462041.38	2202031.86	
	18	462025.26	2202044.47	
	17	462004.66	2202018.11	
15	17	462004.66	2202018.11	704 кв.м
	18	462025.26	2202044.47	
	15	462008.18	2202057.81	
	16	461988.80	2202033.02	
16	4	462041.38	2202031.86	702 кв.м
	5	462051.63	2202044.98	
	14	462018.44	2202070.93	
	15	462008.18	2202057.81	
	18	462025.26	2202044.47	
17	5	462051.63	2202044.98	702 кв.м
	6	462061.89	2202058.09	
	13	462028.69	2202084.05	
	14	462018.44	2202070.93	
18	6	462061.89	2202058.09	702 кв.м.
	7	462072.15	2202071.21	
	12	462038.94	2202097.16	
	13	462028.69	2202084.05	
19	7	462072.15	2202071.21	702 кв.м.

	8	462082.40	2202084.33	
	11	462049.20	2202110.28	
	12	462038.95	2202097.17	
20	8	462082.40	2202084.33	702 кв.м.
	9	462092.66	2202097.45	
	10	462059.47	2202123.42	
	11	462049.20	2202110.28	
квартал № 4				
21	1	461871.74	2201915.74	677 кв.м.
	2	461886.28	2201934.33	
	15	461861.37	2201953.81	
	16	461849.96	2201939.08	
22	2	461886.28	2201934.33	660 кв.м.
	3	461899.12	2201950.76	
	14	461874.12	2201970.30	
	15	461861.37	2201953.81	
23	3	461899.12	2201950.76	660 кв.м.
	4	461911.92	2201967.14	
	13	461886.84	2201986.74	
	14	461874.12	2201970.30	
24	4	461911.92	2201967.14	660 кв.м.
	5	461924.68	2201983.46	
	12	461899.52	2202003.12	
	13	461886.84	2201986.74	
25	5	461924.68	2201983.46	660 кв.м.
	6	461937.40	2201999.73	
	11	461912.16	2202019.46	
	12	461899.52	2202003.12	
26	6	461937.40	2201999.73	660 кв.м.
	7	461950.07	2202015.94	
	10	461924.75	2202035.73	
	11	461912.16	2202019.46	
27	7	461950.07	2202015.94	660 кв.м.
	8	461961.80	2202030.95	



	9	461938.20	2202053.11	
	10	461924.75	2202035.73	
квартал № 5				
28	1	461974.17	2202046.77	653 кв.м.
	2	461987.49	2202063.82	
	13	461961.94	2202083.80	
	14	461950.51	2202069.02	
29	2	461987.49	2202063.82	652 кв.м.
	3	461999.86	2202079.64	
	12	461974.23	2202099.68	
	13	461961.94	2202083.80	
30	3	461999.86	2202079.64	652 кв.м.
	4	462012.19	2202095.41	
	11	461986.48	2202115.51	
	12	461974.23	2202099.68	
31	4	462012.19	2202095.41	652 кв.м.
	5	462024.48	2202111.14	
	10	461998.70	2202131.29	
	9	461986.48	2202115.51	
32	5	462024.48	2202111.14	652 кв.м.
	6	462035.81	2202125.64	
	9	462011.79	2202148.22	
	10	461998.70	2202131.29	
35	6	462035.81	2202125.64	2347 кв.м.
	7	462079.62	2202181.68	
	8	462055.37	2202204.48	
	9	462011.79	2202148.22	
квартал № 6				
36	15	462091.99	2202197.51	1249 кв.м.
	16	462115.95	2202228.15	
	17	462089.66	2202248.85	
	18	462067.64	2202220.40	

37	1	462098.31	2201959.12	26159 KB.M	
	2	462079.90	2201974.52		
	3	462067.12	2201959.39		
	4	461988.80	2202033.02		
	5	462219.71	2202328.43		
	6	462211.61	2202350.54		
	7	462091.99	2202197.51		
	8	462067.64	2202220.40		
	9	462055.35	2202204.51		
	10	462079.62	2202181.68		
	11	461974.17	2202046.77		
	12	461950.51	2202069.02		
	13	461938.21	2202053.13		
	14	461961.80	2202030.95		
	15	461871.74	2201915.74		
	16	461849.96	2201939.08		
	17	461832.45	2201922.92		
	18	461876.73	2201874.94		
	19	461968.02	2201780.38		
	20	461991.73	2201756.80		
	21	462008.78	2201773.70		
	22	461971.86	2201810.96		
	23	462032.80	2201882.43		
	24	462075.30	2201851.07		
	25	462076.76	2201851.03		
	26	462126.51	2201809.05		
	27	462134.47	2201819.64		
	28	462039.72	2201891.23		
	29	462070.95	2201929.90		
	30	462082.39	2201940.13		
	31	462054.20	2201944.09		
	32	461976.43	2202017.19		
	33	461885.48	2201900.84		
	34	461955.77	2201827.53		
	35	461993.33	2201872.01		
	36	461966.01	2201893.53		
	37	461973.44	2201902.96		
38	462001.08	2201881.18			