



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«Архитектура и градостроительство  
муниципального образования Белореченский район»  
Ленина ул., д.66/1, Белореченск г., Краснодарский кр., 352630  
e-mail: mup-bel-arh@mail.ru

Заказчик: Ю.В. Манушенко

МАЛОЭТАЖНАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА  
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,  
Первомайское сельское поселение, п.Высотный,  
ул. Центральная, д. 43

Проект межевания территории  
23-08-П/109 - ПМТ

2023 г.



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«Архитектура и градостроительство  
муниципального образования Белореченский район»  
Ленина ул., д.66/1, Белореченск г., Краснодарский кр., 352630  
e-mail: mup-bel-arh@mail.ru

Заказчик: Ю.В. Манушенко

МАЛОЭТАЖНАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА  
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,  
Первомайское сельское поселение, п.Высотный,  
ул. Центральная, д. 43

Проект межевания территории  
23-08-П/109 - ПМТ

И.о. директора МУП "Архитектура  
и градостроительство  
МО Белореченский район"

Л.И.Огородникова

2023 г.



**Раздел 1  
Проект межевания территории**

**Графическая часть**

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
23-08-П/109-ПМТ-С	Содержание	3
ПМТ-1	Чертеж межевания территории. М 1:500	4

Инв. № инв. №	Подп. и дата	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	23-08-П/109-ПМТ-С				
											Разраб.	Шпакова
Инв. № подл.								Раздел 1.		Стадия	Лист	Листов
								Проект межевания территории.		ПМ		1
								Содержание		МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"		

**Раздел 2**  
**I. Проект межевания территории**

**Пояснительная записка**

**СОДЕРЖАНИЕ**

№ п/п	Наименование	Лист
1	Введение	2
2	Перечень образуемых земельных участков	7
3	Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка	8
4	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	9
5	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	9

Согласовано

Инв. № подл.

Подп. И дата

Инв. № подл.

23-08-П/109-ПМТ-ПЗ

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Проект межевания территории

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	
МУП «Архитектура и градостроительство МО Белореченский район»		

### ВВЕДЕНИЕ

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

- договора от 11.07.2023г. № П/109;

Исходные данные:

- топографическая съемка, выполненная МУП «Архитектура и градостроительство МО Белореченский район» 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 Первомайского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденный решением Совета Первомайского сельского поселения Белореченского района от 25.02.2011г. № 76;

- Правила землепользования и застройки Первомайского сельского поселения, утвержденные решением Совета муниципального образования Белореченский район от 23.05.2013г. № 176.

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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

23-08-П/109-ПМТ-ПЗ

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

23-08-П/109-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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	23-08-П/109-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;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	23-08-П/109-ПМТ-ПЗ

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

23-08-П/109-ПМТ-ПЗ

## 1. Перечень образуемых земельных участков

Таблица 1

Условный номер образуемого земельного участка	23:39:0201001:3У1
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)	1487 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 сервитута, 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	земли населенных пунктов

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

23-08-П/109-ПМТ-ПЗ

Лист

7

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	
--	--

**2.Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка**

Таблица 2

Условный номер образуемого земельного участка 23:39:0201001:ЗУ1 площадь 1487 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	469096.55	2197649.22
2	469103.70	2197692.14
3	469107.19	2197700.22
4	469076.89	2197704.18
5	469067.94	2197653.99

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

23-08-П/109-ПМТ-ПЗ

**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	469131.01	2197621.05
2	469129.54	2197729.68
3	469051.07	2197729.68
4	469048.47	2197622.62

**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 23:39:0201001:3У1	Вид разрешенного использования – «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»
--	--

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

23-08-П/109-ПМТ-ПЗ

Лист

9

**Раздел 3  
Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

**Графическая часть**

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
23-08-П/109-ПМТ-С	Содержание	14
ПМТ-2	Чертеж межевания территории. М 1:500	15

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<b>23-08-П/109-ПМТ- С</b>						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
			Разраб.	Шпакова			Раздел 3. Проект межевания территории. Графическая часть. Содержание				
										МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"	



**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 индивидуальной жилой застройки в юго-западной части поселка Высотного по ул.Центральной в границах кадастрового квартала 23:39:0201001.

Территория предназначенная под размещение существующего малоэтажного многоквартирного жилого дома граничит с северо-западной и с южной сторон с границами существующих земельных участков с уточненными границами, и с юго-западной стороны с территорией общего пользования – ул.Центральная.

**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, 23:39:0201001:ЗУ1.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	<b>23-08-П/109-ПМТ-ПЗ</b>	Лист
							2

### 3.Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Подходя к вопросу о межевании земельных участков в квартале и формировании участков при кондоминимумам, необходимо отталкиваться от нормы п.6 ст. 11.9 Земельного Кодекса РФ, согласно которой, образование земельных участков не должно приводить к клинванию, 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 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).

Проектом предусматривается образование земельного участка на территории существующей зоны застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы (Ж-1Б) в границах кадастрового квартала 23:39:0201001.

Согласно действующим Правилам землепользования и застройки Первомайского сельского поселения минимальная площадь земельного участка для размещения малоэтажной многоквартирной застройки составляет 300 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 20 м;
- минимальная ширина земельных участков подлежащих застройке – 12 м;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	<b>23-08-П/109-ПМТ-ПЗ</b>	Лист
							3

- 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.

Плотность застройки территории определяется в соответствии с параметрами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства Правил землепользования и застройки территории Первомайского сельского поселения, максимальный процент застройки в границах планируемого земельного участка – 60%.

Фактический процент застройки земельного участка с площадью застройки существующих зданий 351 кв.м.:

$$351 \text{ кв.м.} : 1000 \text{ кв.м.} = 0,35 * 100\% = 35\%$$

Площадь планируемого земельного участка соответствуют параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства согласно действующим Правилам землепользования и застройки территории Первомайского сельского поселения Белореченского района.

На основании всего вышеперечисленного в результате проектных работ площадь земельного участка составит 1487 кв.м.

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

Проектом межевания территории не предусматривается установление публичного сервитута.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

23-08-П/109-ПМТ-ПЗ