

Индивидуальный предприниматель
Отрошко Людмила Павловна

МАЛОЭТАЖНАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
Пшехское сельское поселение, х.Кубанский,
ул. Школьная, д. 3

Проект межевания территории
23-01-П/5 - ПМТ

2023 г.

Индивидуальный предприниматель
Отрошко Людмила Павловна

МАЛОЭТАЖНАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
Пшехское сельское поселение, х.Кубанский,
ул. Школьная, д. 3

Проект межевания территории
23-01-П/5 - ПМТ

Индивидуальный
предприниматель



Отрошко Людмила Павловна

2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
23-01-П/5-ПМТ-С	Содержание тома	2
I. Основная часть проекта межевания территории (Утверждаемая часть) Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть		
23-01-П/5-ПМТ-С	Содержание	3
ПМТ-1	Чертеж межевания территории. М 1:500	4
Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть		
23-01-П/5-ПМТ-ТЧ	Текстовая часть	5-12
II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть		
23-01-П/5-ПМТ-С	Содержание	13
ПМТ-2	Чертеж межевания территории. М 1:500	14
Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка		
23-01-П/5-ПМТ-ПЗ	Пояснительная записка	15-18

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	23-01-П/5-ПМТ- С							
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
			Разраб.	Отрошко	Содержание тома			Стадия	Лист	Листов
								ПМ	1	1
								ИП Отрошко Л.П.		

Раздел 1
Проект межевания территории

Графическая часть

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
23-01-П/5-ПМТ-С	Содержание	3
ПМТ-1	Чертеж межевания территории. М 1:500	4

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					23-01-П/5-ПМТ- С	Стадия	Лист	Листов				
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.					Подп.	Дата	ПМ	1
			Разраб.	Отрошко							<i>[Подпись]</i>			
Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть. Содержание							ИП Отрошко Л.П.							

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	432557.47	2204440.23
2	432612.55	2204372.50
3	432679.61	2204422.63
4	432648.58	2204480.47

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 23:39:0903001:3У1	Вид разрешенного использования – «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка»
--	---

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

Изн.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

23-01-П/5-ПМТ-ПЗ

Лист

8

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

Графическая часть

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
23-01-П/5-ПМТ-С	Содержание	13
ПМТ-2	Чертеж межевания территории. М 1:500	14

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №							23-01-П/5-ПМТ- С		
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПМ		1
			Разраб.		Отрошко		<i>[Signature]</i>				

ИП Отрошко Л.П.

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.

Подл. И дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разраб		Отрошко			01.23

23-01-П/5-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 индивидуальной жилой застройки в юго-восточной части хутора Кубанского по ул.Школьной в границах кадастрового квартала 23:39:0903001.

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

Образуемый земельный участок расположен в зоне индивидуальной жилой застройки (Ж-1Б).

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

Согласно действующим Правилам землепользования и застройки Пшехского сельского поселения

- минимальная площадь земельного участка для размещения малоэтажной многоквартирной застройки составляет 400 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;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №					23-01-П/5-ПМТ-ПЗ	Лист 2
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док.		

- 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:ЗУ1.

3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
			23-01-П/5-ПМТ-ПЗ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата				

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. №					Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	23-01-П/5-ПМТ-ПЗ	