

**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

Саморегулируемая организация

АС "Национальный альянс проектировщиков "ГлавПроект"

СРО-П 174-01101012

Заказчик: Джамбул Ражденович Арахамия

КАФЕ

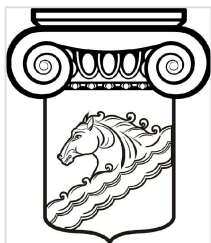
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
с. Великовечное, ул. Восточная, №54Б

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект межевания территории

23-01-П/217 - 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

Саморегулируемая организация

АС "Национальный альянс проектировщиков "ГлавПроект"

СРО-П 174-01101012

Заказчик: Джамбул Ражденович Арахамия

КАФЕ

по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
с. Великовечное, ул. Восточная, №54Б7

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект межевания территории

23-01-П/217 - ПМТ

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

Л.И.Огородникова

2023 г.

Раздел 2
I.Проект межевания территории

Пояснительная записка

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Лист
1	Введение	2
2	Перечень образуемых земельных участков	6
3	Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка	7
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	8
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	8

Согласовано

Инв. № подл.

Подп. И дата

Инв. № подл.

23-01-П/217-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 для ресторanno-гостиничного комплекса, расположенного на территории с.Великовечное, ул. Восточная, 54Б, Великовечненского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, выполнен на основании: договора от 13.09.2023г. № 01-П/217.

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 Великовечненского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденный решением Совета Великовечненского сельского поселения Белореченского района от 14.11.2011г. №94;

- Правила землепользования и застройки Великовечненского сельского поселения, утвержденные решением Совета Великовечненского сельского поселения Белореченского района от 25.09.2017г. № 446.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

23-01-П/217-ПМТ-ПЗ

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 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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

23-01-П/217-ПМТ-ПЗ

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 (неотнесении) 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 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 уча-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	23-01-П/217-ПМТ-ПЗ	Лист
							4

стка 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;

- обоснование способа образования земельного участка;

- обоснование определения размеров образуемого земельного участка;

- обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

23-01-П/217-ПМТ-ПЗ

1. Перечень образуемых земельных участков

Таблица 1

Условный номер образуемого земельного участка	23:39:0302017:3У1
1	
Условный номер контура образуемого земельного участка	-
Номера характерных точек образуемых земельных участков	1-10
Кадастровый номер земельных участков, из которых образуются земельные участки	-
Площадь образуемого земельного участка кв.м. (контур 1)	1104 кв.м.
Способы образования образуемых земельных участков	образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:39:0302017:125 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в кадастровом квартале 23:39:0302017
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	-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

23-01-П/217-ПМТ-ПЗ

Лист

6

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 23:39:0302017:ЗУ1
площадь 1104 кв.м.

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	466635.79	2205123.21
2	466647.05	2205132.04
3	466659.41	2205140.82
4	466638.97	2205169.64
5	466624.89	2205158.45
6	466625.64	2205157.50
7	466610.32	2205145.28
8	466616.69	2205137.57
9	466621.07	2205141.06
10	466635.49	2205123.60

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

23-01-П/217-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	466615.45	2205104.42
2	466575.22	2205157.99
3	466623.19	2205194.03
4	466663.43	2205140.46

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 23:39:0302017:3У1	Вид разрешенного использования – «Общественное питание»
--	--

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

23-01-П/217-ПМТ-ПЗ

Лист

8

Раздел 3
Материалы по обоснованию проекта межевания территории
Графическая часть

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
23-01-П/217-ПМТ-С	Содержание	13
ПМТ-2	Чертеж межевания территории. М 1:500	14

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	23-01-П/217-ПМТ- С						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПМ	1	
			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 в северо-восточной части с.Великовечного по ул.Восточной в границах кадастрового квартала 23:39:0302017 в территориальной зоне ОД-2.

Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения ОД-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Проектом планировки территории для образуемого земельного участка определен вид разрешенного использования – общественное питание, для размещения объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

Правилами землепользования и застройки определены следующие параметры:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/5 000 кв. м;
- минимальные отступы от границ смежных земельных участков до строений – 1 м., от красной линии границы участка – не предусмотрен;
- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;
- максимальная высота зданий, строений от уровня земли -12 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.
- минимальный процент озеленения - 30% от площади земельного участка.

Таким образом проектируемый земельный участок отвечает всем требованиям Правилам землепользования и застройки Великовечненского сельского поселения.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	23-01-П/217-ПМТ-ПЗ

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 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:39:0302017:125 и земель государственная собственность на которые не разграничена в кадастровом квартале 23:39:0302017.

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 клинванию, вкраплению, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования Российского законодательства.

Фактический процент застройки земельного участка с площадью застройки существующих зданий 473 кв.м.:

$$473 \text{ кв.м.} : 1000 \text{ кв.м.} = 0,47 * 100\% = 47\%$$

Фактический процент застройки земельного участка не превышает максимальный процент застройки (70%), определенный Правилами землепользования и застройки Великовечненского сельского поселения Белореченского района.

Плотность застройки земельного участка — один из основных предельных параметров в сфере градостроительства. Он используется для регулирования интенсивности использования территории наряду с такими показателями, как ми-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	23-01-П/217-ПМТ-ПЗ	Лист
							3

нимальные отступы от границ и предельная этажность различных объектов. Плотность застройки определяется для участков с частными жилыми домами, а также для кварталов, микрорайонов, зон промышленного и социального назначения. Это значение фиксируется в градостроительной документации.

Для расчета данных коэффициентов используют простую математическую формулу: $KЗ = Пз/Пу$. В нормативных актах, рекомендациях, проектной документации полученный показатель отображают в виде коэффициента (например, 0,4) или в процентах.

При проведении исчислений потребуется два параметра:

Пз — площадь горизонтального сечения по внешнему обводу зданий на уровне цоколя, включая выступающие части, в том числе крыльца и террасы. Площадь под зданием, расположенным на опорах, а также проезды под ним также включаются в площадь застройки.

Пу — общая площадь осваиваемого земельного участка по кадастровой документации.

$$KЗ = 473 \text{ кв.м} / 1104 \text{ кв.м} = 0,4\%$$

На основании всего вышеперечисленного в результате проектных работ образуемая площадь земельного участка находится в допустимых параметрах и составит 1104 кв.м.

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

Проектом межевания территории не предусматривается установление публичного сервитута.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	23-01-П/217-ПМТ-ПЗ	Лист
							4