



**Индивидуальный предприниматель
С.Г. Кигинько**

Заказчик:
Администрация муниципального
образования Староминский район

**Проект межевания кадастрового квартала 23:28:0101120
в ст. Староминской Краснодарского края**

Проект межевания территории

2020 г.



Индивидуальный предприниматель
С.Г. Кигинько

Заказчик:
Администрация муниципального
образования Староминский район

**Проект межевания кадастрового квартала 23:28:0101120
в ст. Староминской Краснодарского края**

Проект межевания территории

Индивидуальный предприниматель

С.Г. Кигинько

2020г.

Состав проекта:

Часть 1. Основная часть проекта межевания территории.

Пояснительная записка

Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертеж межевания территории	1:2000	ПМ-1

Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертеж межевания территории (материалы по обоснованию)	1:2000	ПМ-2

ЧАСТЬ 1

Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории

Содержание:

	стр.
Введение	5
Исходные данные и условия для подготовки проекта межевания	5
Местонахождение и характеристика территории проектирования	7
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	8
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	10
Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	10
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	11
Каталог координат образуемых земельных участков	11
Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	15

Введение

Проект межевания разработан на муниципального контракта №03183000583200000840001 от 25.08.2020г. по заказу Администрации муниципального образования Староминский район Краснодарского края, в соответствии со Спецификацией (приложение №1).

Проект межевания разработан на топографической съемке масштаба 1:2000, выполненной в 2020 году.

Графические материалы выполнены в установленной системе координат МСК-23, в программе AutoCad.

Настоящий проект межевания разработан в соответствии с требованиями ст. 43 Градостроительного кодекса РФ в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирными домами по адресу: ст. Староминская ул. Красная 17,23,33/1,33/2; ул. Мира 33.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

1. Исходные данные и условия для подготовки проекта межевания

Для разработки проекта межевания территории использовались следующие исходные данные:

- Спецификация (Приложение №1 к муниципальному контракту №03183000583200000840001 от 25.08.2020г.);
- Кадастровый план территории №99/2020/346479186 от 05.09.2020 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2020/345097086 от 28.08.2020 г.;
- топографическая съемка, выполненная в 2020 году;
- Правила землепользования и застройки Староминского сельского поселения Староминского района Краснодарского края (ред. от 13.12.2018 №39/8);
- Генеральный план Староминского сельского поселения Староминского района Краснодарского края (в редакции от 29.03.17 №19/2);
- местные нормативы градостроительного проектирования.

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат МСК-23. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ для установления границ земельных участков на местности.

Нормативно-правовая база разработки градостроительной документации:

- Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Краснодарского края.
- Земельный кодекс Российской Федерации.
- Водный Кодекс Российской Федерации.
- Лесной Кодекс Российской Федерации.
- Федеральный закон от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.
- Федеральный закон от 11.07.2008г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
- Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».
- Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края.
- Генеральный план Староминского сельского поселения.
- Правила землепользования и застройки Староминского сельского поселения.
- Нормативы градостроительного проектирования Староминского сельского поселения.
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7 марта 2019 г. №153/пр.
- Нормативные правовые акты органов местного самоуправления.

На основании п.1 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004г. №190-ФЗ подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

2. Местонахождение и характеристика территории проектирования

Участок проектирования расположен в восточной части территории ст. Староминская. Площадь участка проектирования ориентировочно составляет 7 га. (см. рис. 1)

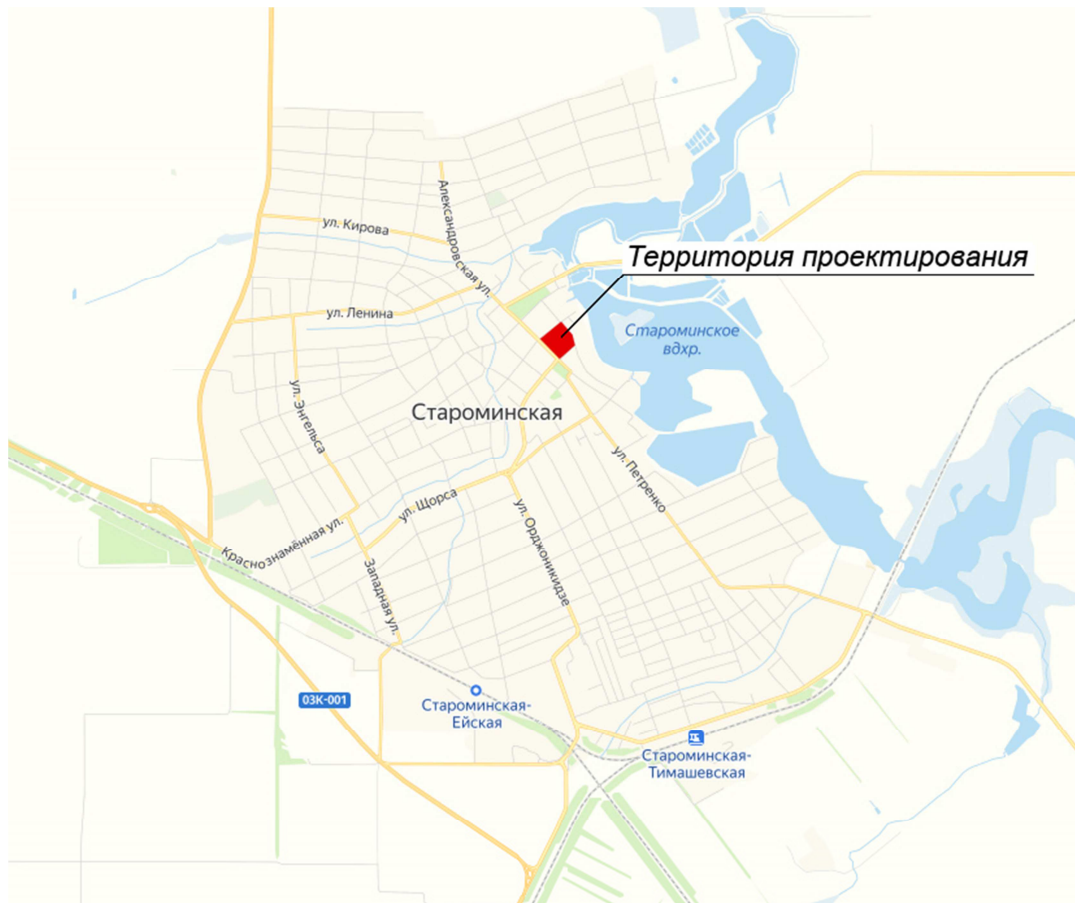


Рис. 1

Территория квартала ограничена ул. Мира, ул. С. Целых, ул. Кольцовская, ул. Красная.

Проектируемая территория находится в зонах: Ж-МЗ (Зона застройки малоэтажными жилыми домами), ОД-1 (Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения)

Рельеф территории достаточно ровный без характерного общего уклона, балок и возвышенностей.

Территория проектирования частично расположена в водоохранной зоне р. Сосыка (реестровый номер 23:28-6.458).

Кроме того, на территории проектирования имеются объекты инженерной инфраструктуры и установленные в отношении них охранные зоны, сведения о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости:

1. 23.28.2.39 — Охранная зона Воздушная линия электропередачи ВЛ-10 кВ СМ-20 от ПС-220/35/10 кВ "Староминская", с прилегающими ВЛ и ТП;
2. 23.28.2.235 — Границы охранной зоны трансформаторной подстанции "КТП СМ-20-88";
3. 23.28.2.279 — Границы охранной зоны трансформаторной подстанции "КТП СМ-20-345";
4. 23.28.2.394 — Часть охранной зоны ВОЛС Ейск-Староминская-Куцевская на территории Староминского района;
5. 23.28.2.61 — Граница части охранной зоны ВОЛС "Тимашевская-Брюховецкая-Каневская-Староминская" на территории Староминского района Краснодарского края.

3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

При расчете площади земельных участков использовались СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

В основу Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, передаваемых в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно, положен принцип определения величины удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности на основе градостроительных нормативов различных периодов массового жилищного строительства.

Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь жилой территории в границах планировочной единицы, приходящейся на 1 кв.м общей площади жилых помещений, входящих в состав кондоминиума.

Нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_{\text{норм к}} = S_{\text{к}} * Y_{\text{зд}},$$

где $S_{\text{норм к}}$ — нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²;

$S_{\text{к}}$ — общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м²;

$Y_{\text{зд}}$ — удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

Нормативная площадь земельных участков, определенная с учетом требований Методического указаний, составляет:

Адрес многоквартирного дома	Общая площадь жилых помещений*, кв.м	Удельный показатель земельной доли	Нормативный размер земельного участка, кв.м
ст. Староминская, ул. Мира 33	2174	1,59	3457
ст. Староминская, ул. Красная 17	880	2,30	2024
ст. Староминская, ул. Красная 23	872	2,30	2006
ст. Староминская, ул. Красная 33/1	731	2,30	1681
ст. Староминская, ул. Красная 33/2	1277	2,30	2937

** в соответствии со сведениями ЕГРН*

Площадь проектируемых земельных участков с учетом фактического использования, и сохранения границ ранее образованных земельных участков составляет:

Условный номер образуемого земельного участка	Адрес	Площадь, кв.м	Категория земли	Вид разрешенного использования
:ЗУ1	ст. Староминская, ул. Мира 33	3687	Земли населенных пунктов	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка
:ЗУ2	ст. Староминская, ул. Красная 17	2364	Земли населенных пунктов	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка
:ЗУ3	ст. Староминская, ул. Красная 23	2465	Земли населенных пунктов	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка
:ЗУ4	ст. Староминская, ул. Красная 33/1	2230	Земли населенных пунктов	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка
:ЗУ5	ст. Староминская, ул. Красная 33/2	2288	Земли населенных пунктов	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка

Проектом предусмотрено образование проектируемых земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности.

Проектируемые земельные участки :ЗУ1, :ЗУ4 пересекают границы земельного участка с кадастровым номером 23:28:0000000:196, адрес: Краснодарский край, ст. Староминская, по станице Староминской, от БС ОАО "ВымпелКом" на улице Пугачева, 3 (на территории мехотряда колхоза) и до БС ОАО "МТС" на улице Красная, 11 (территория Узла Связи ОАО "РТК"), вид разрешенного использования: для размещения кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи. Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.08.2020 г. № 99/2020/345097086 сведения о земельном участке имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера — 11.09.2017г.

Таким образом, до начала проведения кадастровых работ по образованию проектируемых земельных участков необходимо исключить сведения о земельном участке 23:28:0000000:196 из ЕГРН.

4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Образование земельных участков, отнесенных к территориям общего пользования настоящим проектом не предусмотрено.

Проектируемые земельные участки, образование которых предусмотрено настоящим проектом межевания, в соответствии с ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ будут отнесены к общему имуществу, принадлежащему на праве долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд не предусмотрено.

5. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Образуемые земельные участки согласно карте градостроительного зонирования расположены в границах территориальной зоны Ж-МЗ (Зона застройки малоэтажными жилыми домами). Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж – МЗ 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. Для данной территориальной зоны в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утверждённым Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. №540, предусмотрен вид разрешенного использования «[2.1.1] Малоэтажная многоквартирная жилая застройка». Данный вид разрешенного использования предусматривает:

- размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);
- обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в

малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков:

Условный номер образуемого земельного участка	Категория земли	Вид разрешенного использования
:ЗУ1	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
:ЗУ2	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
:ЗУ3	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
:ЗУ4	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
:ЗУ5	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

6. 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

Образование или изменение лесных участков настоящим проектом не предусмотрено.

7. Каталог координат образуемых земельных участков и частей земельных участков

Система координат МСК-23

Условный номер поворотной точки	Координаты поворотных точек, м	
	X	Y
:ЗУ 1		
1	645883.90	1382763.68
2	645901.84	1382787.25
3	645907.98	1382795.08
4	645935.07	1382831.33
5	645933.84	1382832.50
6	645905.12	1382856.60
7	645901.30	1382859.80
8	645875.31	1382830.39
9	645871.90	1382824.45
10	645867.35	1382814.89

Условный номер поворотной точки	Координаты поворотных точек, м	
	X	Y
:ЗУ 1		
11	645865.17	1382806.22
12	645863.83	1382799.01
13	645861.52	1382795.63
14	645853.30	1382787.83
15	645863.21	1382777.40
16	645867.46	1382781.42
17	645870.27	1382778.46
18	645870.79	1382778.93
1	645883.90	1382763.68

Условный номер поворотной точки	Координаты поворотных точек, м	
	X	Y
:ЗУ 2		
1	645846.31	1382880.73
2	645848.22	1382880.78
3	645850.70	1382882.43
4	645862.21	1382897.63
5	645870.53	1382906.96
6	645882.76	1382919.38
7	645880.41	1382921.95
8	645874.92	1382927.35
9	645867.65	1382935.06
10	645865.44	1382937.19
11	645863.64	1382935.36
12	645851.14	1382948.79
13	645842.94	1382941.68
14	645825.60	1382924.72
15	645814.33	1382913.09
16	645830.80	1382896.05
17	645835.18	1382891.57
1	645846.31	1382880.73

Условный номер поворотной точки	Координаты поворотных точек, м	
	X	Y
:ЗУ 3		
1	645814.33	1382913.09
2	645825.60	1382924.72
3	645842.94	1382941.68
4	645851.14	1382948.79
5	645845.48	1382954.87

Условный номер поворотной точки	Координаты поворотных точек, м	
	X	Y
:ЗУ 3		
6	645846.55	1382956.17
7	645846.15	1382956.58
8	645837.64	1382965.09
9	645832.57	1382970.10
10	645830.64	1382969.96
11	645829.94	1382970.67
12	645828.52	1382969.26
13	645812.12	1382985.51
14	645805.74	1382977.19
15	645799.53	1382967.83
16	645789.95	1382956.93
17	645788.21	1382958.49
18	645785.13	1382954.50
19	645789.97	1382949.95
20	645790.37	1382939.82
21	645791.95	1382936.12
22	645800.58	1382927.40
23	645808.48	1382919.64
1	645814.33	1382913.09

Условный номер поворотной точки	Координаты поворотных точек, м	
	X	Y
:ЗУ 4		
1	645915.65	1382876.60
2	645917.64	1382878.74
3	645909.75	1382886.19
4	645907.69	1382883.93
5	645904.43	1382886.88
6	645900.15	1382890.87
7	645895.73	1382894.99
8	645895.41	1382895.30
9	645886.79	1382903.88
10	645879.00	1382911.12
11	645874.79	1382906.81
12	645869.16	1382900.90
13	645863.67	1382894.49
14	645856.65	1382885.43
15	645851.68	1382877.97
16	645851.21	1382875.71
17	645856.93	1382869.79
18	645866.62	1382861.02

Условный номер поворотной точки	Координаты поворотных точек, м	
	X	Y
:3У 4		
19	645872.35	1382855.75
20	645881.78	1382848.19
21	645888.18	1382854.60
22	645892.88	1382850.28
23	645901.30	1382859.80
24	645902.51	1382860.59
25	645911.98	1382872.66
1	645915.65	1382876.60

Условный номер поворотной точки	Координаты поворотных точек, м	
	X	Y
:3У 5		
1	645921.59	1382882.98
2	645922.17	1382883.60
3	645936.24	1382897.16
4	645932.98	1382899.54
5	645930.99	1382901.59
6	645938.61	1382912.58
7	645936.26	1382914.70
8	645933.73	1382917.30
9	645929.16	1382921.57
10	645938.51	1382930.99
11	645934.49	1382935.24
12	645931.69	1382938.15
13	645929.24	1382940.64
14	645927.82	1382942.16
15	645927.13	1382941.49
16	645924.78	1382943.95
17	645925.59	1382944.74
18	645922.31	1382947.88
19	645919.60	1382950.63
20	645886.59	1382918.77
21	645879.00	1382911.12
22	645886.79	1382903.88
23	645895.73	1382894.99
24	645904.43	1382886.88
25	645907.69	1382883.93
26	645913.45	1382890.26
1	645921.59	1382882.98






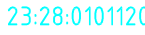



8. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Система координат МСК-23

Условный номер поворотной точки	Координаты поворотных точек, м	
	X	Y
1	645851.66	1382717.75
2	645862.49	1382729.53
3	645882.39	1382753.99
4	645912.90	1382793.45
5	645969.65	1382870.32
6	646026.77	1382945.04
7	646028.98	1382958.09
8	646015.57	1382975.51
9	645982.31	1383008.78
10	645947.26	1383036.46
11	645927.20	1383052.46
12	645886.51	1383075.06
13	645862.89	1383082.55
14	645834.20	1383090.42
15	645813.37	1383093.98
16	645798.52	1383092.83
17	645731.98	1383016.14
18	645662.22	1382933.94
19	645652.01	1382923.10
20	645659.63	1382913.88
21	645671.09	1382907.41
1	645851.66	1382717.75

Чертеж межевания территории
М 1:2000



Условные обозначения:

-  граница образуемых земельных участков
-  номер характерной точки границы образуемых земельных участков/частей земельных участков
-  условный номер образуемых земельных участков
-  граница кадастрового квартала
-  граница земельных участков, сведения о котором содержатся в ЕГРН
-  23:28:0101120 номер кадастрового квартала
-  :42 кадастровый номер земельного участка, внесенного в ЕГРН
-  утвержденные красные линии
-  линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений



В границах проектируемой территории
отсутствуют границы публичных сервитутов.

Система координат – МСК 23 (зона 1).
Система высот – Балтийская.

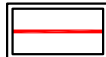
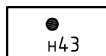
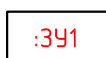
						Контракт №03183000583200000840001 от 25.08.2020			
						Проект межевания кадастрового квартала 23:28:0101120 в ст. Староминской Краснодарского края			
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Кизинько			09.20		ПМ-1	1	1
						Чертеж межевания территории М 1:2000		 ИП Кизинько С.Г.	

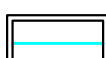
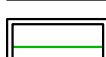
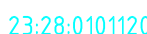
ЧАСТЬ 2

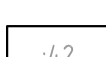
Материалы по обоснованию проекта межевания территории

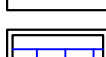
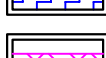

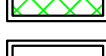
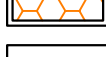
Чертеж межевания территории (материалы по обоснованию)
М 1:2000

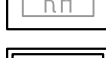
Условные обозначения:

-  граница образуемых земельных участков
-  номер характерной точки границы образуемых земельных участков/частей земельных участков
- 

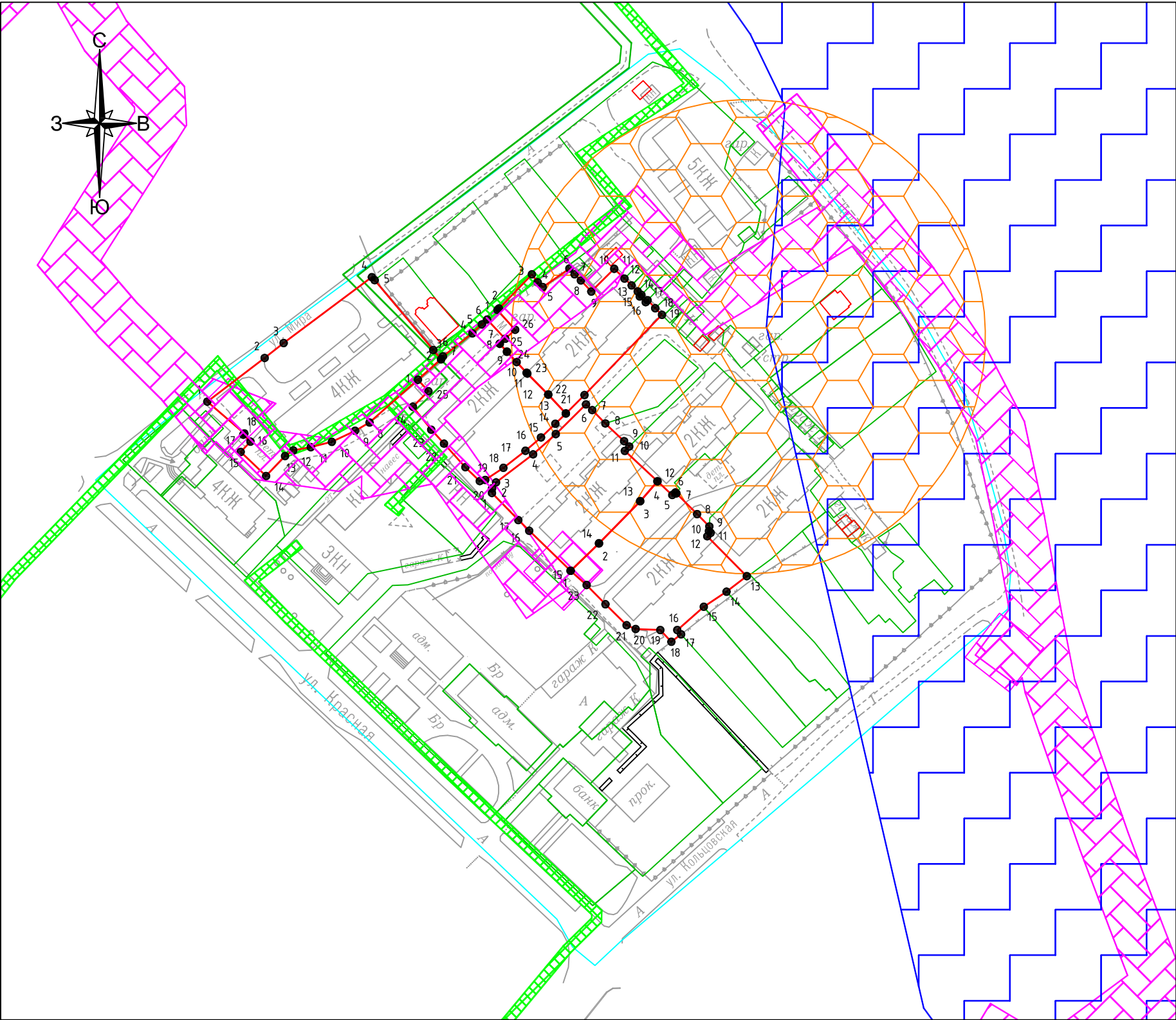
:391 условный номер образуемых земельных участков
-  граница кадастрового квартала
-  граница земельных участков, сведения о котором содержатся в ЕГРН
- 

23:28:0101120 номер кадастрового квартала
- 

:42 кадастровый номер земельного участка, внесенного в ЕГРН
-  водоохранная зона реки Сосыка
-  охранный зона объектов электросетевого хозяйства
-  охранный зона ВОЛС
-  охранный зона кургана-памятника археологии
- 

КН существующие объекты капитального строительства
- 

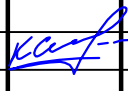

2Т существующие линейные объекты



Согласно материалам генерального плана Староминского сельского поселения в границах проектируемой территории имеется курган-памятник археологии с границей временной охранный зоны.

Особо охраняемые природные территории в границах проектирования отсутствуют.

Система координат – МСК 23 (зона 1).
Система высот – Балтийская.

						Контракт №03183000583200000840001 от 25.08.2020			
						Проект межевания кадастрового квартала 23:28:0101120 в ст. Староминской Краснодарского края			
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект межевания территории (материалы по обоснованию)	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Кизинько			09.20		ПМ-2	1	1
						Чертеж межевания территории М 1:2000		 ИП Кизинько С.Г.	