

ООО «КАПИТЕЛЬ»

Факт. адрес: ст. Динская, ул. Красноармейская, 29А, помещ. 5, тел. (8918)0178635, email: kapitel93@yandex.ru

Заказчик: Администрация муниципального образования
Красносельское сельское поселение

«Документация по планировке территории (проект межевания) в границах
кадастровых кварталов 23:07:0501034, 23:07:0501026, 23:07:0501041
земельного участка для размещения автомобильной дороги местного значения,
расположенной по адресу: Краснодарский край, Динской район,
село Красносельское, улица Замышевского»

ЧАСТЬ I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЧАСТЬ II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

К-154-25.61-2024-ДПТ

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

ЧАСТЬ I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Текстовая часть проекта межевания территории

1. Положение о проекте межевания территории

В соответствии с ч. 2, ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 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.

Проектом межевания территории предусматривается формирование в границах кадастровых кварталов 23:07:0501034, 23:07:0501026, 23:07:0501041 земельного участка для размещения автомобильной дороги местного значения, расположенной по адресу: Краснодарский край, Динской район, село Красносельское, улица Замышевского.

Определение границ проектирования осуществлялось по внешним границам максимально удаленных от планируемого маршрута прохождения линейных объектов (трасс) зон с особыми условиями использования территорий и земельных участков, учтенных в едином государственном реестре недвижимости.

Проектное решение

В административном отношении рассматриваемая территория расположена в границах населенного пункта с. Красносельское, Красносельского сельского поселения, Динского района, Краснодарского края.

Данным проектом межевания территории предусматривается формирования земельного участка для размещения автомобильной дороги из земель неразграниченной государственной собственности по улице Замышевского.

Согласно части 1 статьи 11.2. Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Пунктом 5 части 3 статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что образование земельных участков для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Проектируемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 23:07:0501034, 23:07:0501026, 23:07:0501041 на землях населенных пунктов.

Таблица 1 Распределение площади территории, в отношении которой подготовлен проект межевания территории по категориям земель

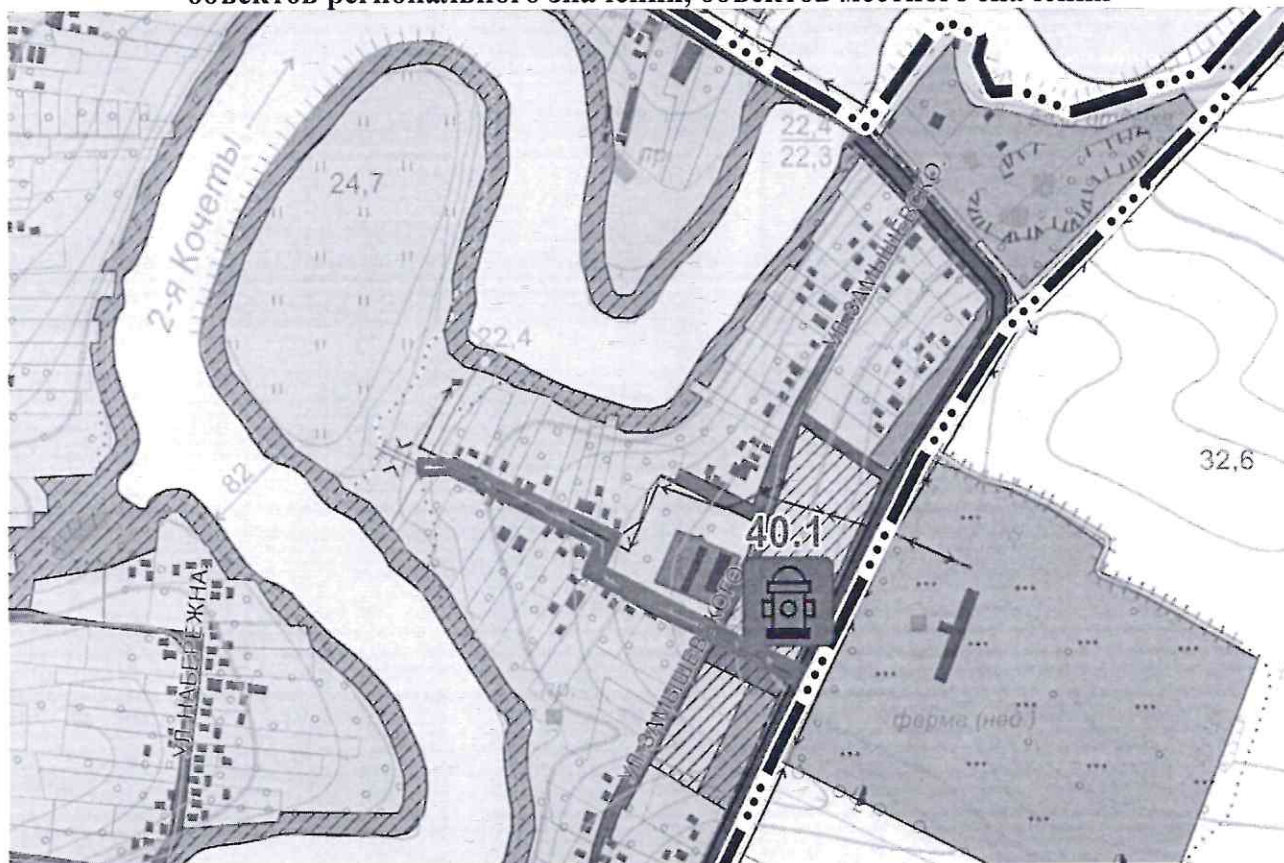
Категория земель	Площадь, кв. м
Земли населённых пунктов	7481,0
Всего	7481,0


Согласно генеральному плану Красносельского сельского поселения, утвержденного решением Совета Красносельского сельского поселения Динского района от 27.01.2012 г. № 02 «Об утверждении генерального плана Красносельского сельского поселения Динского района Краснодарского края» (в редакции от 01.03.2023 г. № 361-40/4) в пределах проектируемой территории расположена улица в жилой застройке.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						К-154-25.61-2024-ДПТ	Лист
							3
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Фрагмент карты функциональных зон сельского поселения с описанием, с указанием планируемых для размещения в них объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения



 - ориентировочное месторасположение проектируемой территории

Образование земельных участков

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

Настоящим проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка для размещения автомобильной дороги из земель неразграниченной государственной собственности.

Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках, с указанием о местоположении поворотных точек вновь образуемых земельных участков отражены на чертеже Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков. Масштаб 1:500.

Таблица 2. Каталог координат характерных точек образуемого земельного участка (23:07:0000000:ЗУ1)

Номер поворотной точки	23:07:0000000:ЗУ1	
	Координаты	
	X	Y
1	509074.60	1392654.14
2	509096.15	1392663.74
3	509087.53	1392681.95
4	509070.45	1392718.03
5	509061.63	1392735.06

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

К-154-25.61-2024-ДПТ

Лист

4

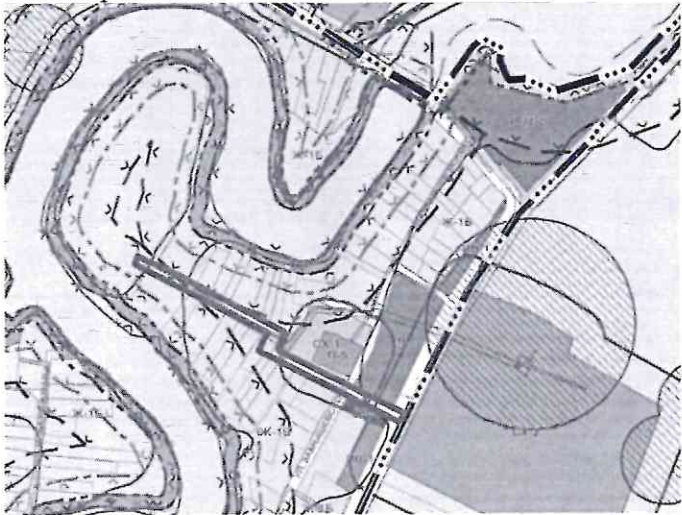
Формат А4

условным номером 23:07:0000000:3У1 настоящей документацией установлен вид разрешенного использования - улично-дорожная сеть [12.0.1].

Улично-дорожная сеть [12.0.1] предполагает размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств.

Для определения координат точек земной поверхности и для установления границ земельных участков на местности использовался картометрический метод. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости (МСК-23).

Фрагмент карты градостроительного зонирования территории
Красносельского сельского поселения



 - формируемый земельный участок

Красные линии

Координаты характерных точек утверждаемых
проектом межевания красных линий

Номер поворотной точки	X	Y
2	509096.15	1392663.74
3	509087.53	1392681.95
4	509070.45	1392718.03
5	509061.63	1392735.06
6	509055.64	1392746.61
7	509037.19	1392781.58
8	509029.14	1392796.47
9	509022.93	1392809.58
10	509018.32	1392824.65

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

11	509016.61	1392832.16
12	508975.64	1392856.09
13	508967.07	1392876.51
14	508942.65	1392934.37
15	508921.92	1393030.45
16	508906.96	1393022.41
17	508926.32	1392927.98
18	508947.15	1392870.40
19	508946.40	1392869.97
20	508957.48	1392850.98
21	508970.07	1392827.72
22	508975.71	1392814.47
23	508978.12	1392810.77
24	508999.34	1392823.79
25	509012.67	1392800.33
26	509023.66	1392782.24
27	509033.06	1392765.65
28	509045.00	1392744.54
29	509051.36	1392733.20
30	509059.99	1392717.81
31	509050.02	1392710.44
32	509055.23	1392695.73
1	509074.60	1392654.14

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

Настоящий проект межевания территории не включает в себя участки лесов, лесничеств, лесопарков, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, не определяет их количественные и качественные характеристики, не содержит сведений о нахождении лесного участка в границах особо защитных лесов.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Проект межевания в отношении проектируемой территории ранее не утверждался.

Граница территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, соответствует границе образуемого земельного участка.

Таблица 4 Координаты характерных точек границы, в отношении которой подготовлен проект межевания территории

Номер поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	509074.60	1392654.14
2	509096.15	1392663.74

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						К-154-25.61-2024-ДПТ	Лист
							7
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

ЧАСТЬ II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Зоны с особыми условиями использования территорий

В границах проектируемой территории расположены зоны с особыми условиями использования территории:

- ЗОУИТ23:07-6.2337. Зона подтопления территории с. Красносельское Красносельского сельского поселения Динского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. 2-я Кочеты 1% обеспеченности.

Ограничение: В соответствии со ст. 67.1 п. 6 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

- ЗОУИТ23:07-6.9044. Водоохранная зона реки 2-я Кочеты.

Ограничение: В границах водоохранных зон (в соответствии со статьей 65 Водного кодекса РФ) запрещаются:

1)использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2)размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3)осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4)движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5)размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6)размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7)сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	К-154-25.61-2024-ДПТ	Лист
							9

8)разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»). В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

В границах прибрежных защитных полос наряду ограничениями, предусмотренными для водоохранных зон, дополнительно запрещаются:

- 1)распашка земель;
- 2)размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3)выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

- ЗОУИТ23:07-6.1821. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП НС-19-3-54;

- ЗОУИТ23:07-6.2277. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛИ 0,4 кВ от оп. №14 до оп.№4 (ВЛИ 0,4 кВ ТП НС-19-3-54); ПТТК 602110.

Ограничение: в соответствии с п. 8,10,11 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждённых постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 (в редакции от 21 декабря 2018 г.).

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	К-154-25.61-2024-ДПТ	Лист
							10
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						К-154-25.61-2024-ДПТ	Лист
							11
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Местоположение существующих объектов капитального строительства

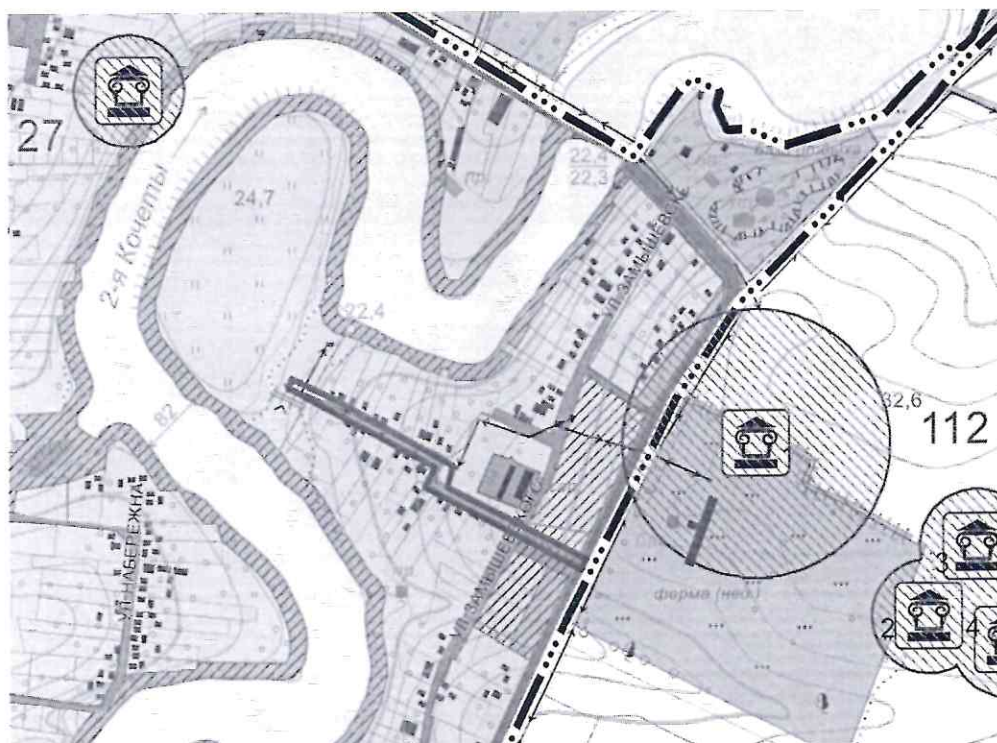
В границах образуемого земельного участка 23:07:0000000:ЗУ1 объекты капитального строительства отсутствуют.

Границы особо охраняемых природных территорий

Согласно пункту 1 статьи 95 Земельного кодекса Российской Федерации к землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов.

Рассматриваемый земельный участок не включен в состав особо охраняемых природных территорий.

Наличие объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)



Согласно материалам генерального плана Красносельского сельского поселения, утвержденного решением Совета Красносельского сельского поселения Динского района от 27 января 2012 г. № 02 «Об утверждении генерального плана Красносельского сельского поселения Динского района Краснодарского края» (в редакции от 01.03.2023 г. № 361-40/4) в пределах проектируемой территории объекты культурного наследия отсутствуют.

В соответствии с п.4 ст.36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

К-154-25.61-2024-ДПТ

Лист
12

народов Российской Федерации» если при земляных и строительных работах на указанном земельном участке будут обнаружены археологические предметы или объекты (фрагменты керамики, костные останки, предметы древнего вооружения, монеты, каменные конструкции, кладки и пр.) необходимо незамедлительно приостановить указанные работы и в течении трех дней со дня обнаружения направить в Управление государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края письменное уведомление.

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

Настоящим проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка для размещения автомобильной дороги из земель неразграниченной государственной собственности.

Граница образуемого земельного участка территории общего пользования устанавливается, согласно фактическому расположению существующих автомобильной дороги и земельных участков.

Определение границ проектирования осуществлялось по внешним границам максимально удаленных от планируемого маршрута прохождения линейных объектов (трасс) зон с особыми условиями использования территорий и земельных участков, учтенных в едином государственном реестре недвижимости.

Обоснование способа образования земельного участка

Согласно части 1 статьи 11.2. Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Пунктом 5 части 3 статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что образование земельных участков для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Проектируемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 23:07:0501034, 23:07:0501026, 23:07:0501041 на землях населенных пунктов.

Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Согласно части 4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

В соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» образуемому земельному участку с условным номером 23:07:0000000:3У1 настоящей документацией установлен вид разрешенного использования - улично-

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	К-154-25.61-2024-ДПТ	Лист	
							13	
Изн.	№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					

дорожная сеть [12.0.1].

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

В границы формируемого земельного участка не попадают границы существующих земельных участков сведения, о которых имеются в ЕГРН, соответственно сведения о кадастровых номерах земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута и сведения о расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества (при наличии сведений о них в Едином государственном реестре недвижимости) – не приводятся.

Заключение

Документацией по планировке территории (проект межевания) для формирования земельного участка под размещение автомобильной дороги, расположенной по адресу: Краснодарский край, Динской район, село Красносельское, улица Замышевского, в границах кадастровых кварталов 23:07:0501034, 23:07:0501026, 23:07:0501041, определено местоположения границ образуемого земельного участка 23:07:0000000:ЗУ1 (площадью 7481 кв.м) в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации исключающее вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосицу.

МАТЕРИАЛЫ В ГРАФИЧЕСКОЙ ФОРМЕ:

1. Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков. Масштаб 1:500.
2. Чертеж межевания территории с указанием границ зон с особыми условиями использования территории. Масштаб 1:500.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									14
			Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	К-154-25.61-2024-ДПТ

Формат А4