

ИП Трухавая Алена Анатольевна

Юридический адрес: 353180, РФ, Краснодарский край, г.Кореновск, ул.Фрунзе, 104а, кв.18
ИНН 233500572101, ОГРНИП 315237300017153, электронный адрес: a.truhavaya@yandex.ru
Телефон: 8(918)3207420

Заказчик: Вартанян М.А.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки и проект межевания)**

**ТОМ 3
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
(внесение изменений)**

**в границах кадастрового квартала 23:07:0901024,
расположенного по адресу: Краснодарский край,
Динской район, поселок Агроном**

ПМТ.КК-23:07:0901024

г. Кореновск
2025 г.

Общие положения

Введение

Документация по планировке территории (проект межевания), расположенной: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской район, посёлок Южный, улица Фермерская, от улицы Трудовой до земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Динской район, посёлок Южный, улица Мира, 74 под улично-дорожную сеть, находящейся в кадастровом квартале 23:07:0000000 (а именно в кварталах: 23:07:0301011 23:07:0301032), разработана на основании договора подряда на выполнение

Цель и задачи разработки проекта

Целью разработки проекта являются:

1. Формирование земельного участка с целью определения местоположения границ образуемого участка под улично-дорожную сеть.
2. Установление сведений о площади образуемого земельного участка, в том числе возможный способ его образования.

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и выделение элементов планировочной структуры, разработка проектных решений по определению местоположения границ образуемого земельного участка, обеспечивающего устойчивое развитие территории. Установление границ застроенных и незастроенных земельных участков. Правовое регулирование земельных участков и повышение эффективности использования территории населённого пункта.

Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории Динского района Краснодарского края существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – МСК-23, зона 1. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

**Характеристика объектов и структуры территории,
образуемого земельного участка (частей земельных участков)
в результате межевания**

Данным проектом предусматривается определение местоположения границ образуемого земельного участка для размещения линейного объекта - улично-дорожной сети.

В административном отношении, участок изысканий находится в центральной части Краснодарского края, на территории Динского района в южной части посёлка Южного Южно-Кубанского сельского поселения.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 сентября 2009 года N 767 "О классификации автомобильных дорог в Российской Федерации", утверждены Правила классификации автомобильных дорог в Российской Федерации и их отнесения к категориям автомобильных дорог.

Так как на территории жилого микрорайона требуется стабильная дорожная связь с общей структурой автомобильного движения, в соответствии с правилами, по условиям движения и доступа проектируемая дорога относится к обычной автомобильной дороге (нескоростная автомобильная дорога) со следующими параметрами, указанными в Таблице 1:

Таблица 1

Параметры элементов автодороги (с двумя полосами движения)	
Класс автомобильной дороги	обычная автодорога (нескоростная)
Категория	IV
Общее число полос движения, штук	2
Ширина полосы движения, м	3,0
Ширина обочины (не менее), м	1,5
Ширина разделительной полосы, м	-
Пересечение с автодорогами	в одном уровне
Пересечение с железными дорогами	-
Доступ к дороге с примыкающей	допускается
Максимальный уровень загрузки	0,7

В границах проектируемой территории требуется образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 23:07:0000000 под улично-дорожную сеть.

В соответствии с п.11.11. СП 42.13330.2016 в конце проезжих частей тупиковых улиц и дорог следует устраивать площадки для разворота автомобилей.

Тупиковые проезды к отдельно стоящим зданиям должны быть протяжённостью не более 150 м и заканчиваться разворотными площадками размером в плане 16м x 16м или кольцом с радиусом по оси улиц не менее 10м.

Проектируемый земельный участок расположен в существующей плотной застройке и прилегает к объектам искусственного происхождения (заборам), поэтому проектирование правой обочины шириной 1.5 м дороги не входит в конфигурацию и площадь участка в виду отсутствия свободного места.

Так как образуемый земельный участок является территорией, которой беспрепятственно будут пользоваться неограниченный круг лиц, то он относится к территориям общего пользования.

Категория земель – земли населённых пунктов.

Вид разрешённого использования земельного участка - [12.0.1] Улично-дорожная сеть, который устанавливается в соответствии с классификатором, утверждённым Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков».

Проектируемая автомобильная дорога в зависимости от расчётной интенсивности движения по СНиП 2.05.02 – 85 относится к IV категории.

Расчётная интенсивность движения - до 200 ед./сут.

Площадь территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания составляет 1804 кв.м (0,18 га). Координаты характерных точек границ территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, определены в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации для территориальных зон и приведены в таблице 2.

Каталог координат территории,
применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания
Таблица 2

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	491147.58	1381737.08
2	491147.21	1381748.00
3	491146.95	1381755.62
4	491146.85	1381758.09
5	491145.98	1381758.14
6	491121.62	1381759.46
7	491099.68	1381759.84

8	491079.68	1381760.38
9	491057.61	1381761.38
10	491037.32	1381761.61
11	491017.02	1381761.69
12	491004.43	1381761.80
13	491007.91	1381750.94
14	491018.33	1381750.58
15	491035.89	1381750.24
16	491092.41	1381749.15
17	491105.26	1381748.90
18	491125.48	1381748.51
19	491125.46	1381736.37
1	491147.58	1381737.08

Сервитуты и иные обременения

В соответствии с письмом администрации муниципального образования Динской район, на проектируемом участке сервитуты отсутствуют.

В границах проектируемой территории, согласно документам градостроительства (ГП и ПЗЗ), определены охранный зона инженерных коммуникаций.

В границах проектируемой территории установлены зоны с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ):

- Вид ЗОУИТ - Охранный зона инженерных коммуникаций. Зона охраны искусственных объектов:

1) реестровый номер - 23:07-6.1936, наименование - Охранный зона воздушной линии электропередачи "ВЛ-0,4 кВ КУЗ-821",
Установлены ограничения: В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов ЭСХ, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физ. или юр. лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры ВЛ электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры ВЛ электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам ЭСХ, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам ЭСХ, 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 разрешённых в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, ВЛ 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 ВЛ электропередачи через водоёмы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учётом максимального уровня подъёма 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 ВЛ 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 ВЛ электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах ВЛ электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). В охранных зонах, установленных для объектов ЭСХ напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах ВЛ электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том

числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

- Вид ЗОУИТ - Охранная зона инженерных коммуникаций. Зона охраны искусственных объектов:

1) реестровый номер - 23:00-6.201, (учётный номер - 23.00.2.133, наименование - Охранная зона объекта: "ВЛ-10 кВ ТП КУ-3".

Описание предлагаемых проектных решений

С учётом произведённых измерений и результата анализа имеющихся данных, проектом межевания предлагается:

- установить местоположение красной линий;
- установить местоположение отступов допустимого размещения объектов капитального строительства от красных линий;
- установить местоположение границ земельного участка в границах кадастрового квартала 23:07:0000000 способом образования - образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Координаты поворотных точек красных линий приведены в таблице 3.

Параметры образуемого земельного участка предоставлены в таблице 4.

Каталог координат образуемого земельного участка, расположенного в границах проектируемой территории, представлены в таблице 5.

Формирование красных линий

Красные линии в данном проекте устанавливаются по границам сложившейся застройки и определены в соответствии с местоположением границ земельных участков, состоящих на кадастровом учёте, и являются границей земель общего пользования.

Каталог координат красных линий

Таблица 3

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	491147.58	1381737.08
2	491147.21	1381748.00
3	491146.95	1381755.62
4	491146.85	1381758.09

5	491121.62	1381759.46
6	491099.68	1381759.84
7	491079.68	1381760.38
8	491057.61	1381761.38
9	491037.32	1381761.61
10	491017.02	1381761.69
11	491004.43	1381761.80

Определение линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения здания, строений, сооружений для данного объекта устанавливаются в размере 5 м.

Параметры образуемого земельного участка и частей земельных участков, расположенных в границах проектируемой территории

Способ образования земельного участка - образование из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Зоны градостроительного зонирования, в пределах формируемого участка:

- территориальная зона (Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур), Зона земель общего пользования (ИТ-3) Южно-Кубанского сельского поселения Динского района, реестровый номер - 23:07-7.383.

Местоположение: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской район, посёлок Южный, улица Фермерская.

Категория земель – земли населённых пунктов.

Вид разрешённого использования - Улично-дорожная сеть (12.0.1).

Параметры образуемого земельного участка

Таблица 4

№ п/п	Кадастровый или условный номер образуемого земельного участка	Обозначение образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м2	Категория земель образуемого земельного участка	Вид разрешённого использования образуемого земельного участка
1	2	3	4	5	6
1	23:07:0000000:3У1	:3У1	1804	Земли населённых пунктов	Улично-дорожная сеть (12.0.1)

**2.2.1 Каталог координат поворотных точек границ
образуемого земельного участка**

Таблица 5

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
23:07:0000000:ЗУ1		
Площадь – 1804 кв.м		
$\Delta P = 3,5 * 0,1 * \sqrt{1804} = 15$ кв.м		
н1	491147.58	1381737.08
39	491147.21	1381748.00
40	491146.95	1381755.62
46	491146.85	1381758.09
47	491145.98	1381758.14
52	491121.62	1381759.46
55	491099.68	1381759.84
58	491079.68	1381760.38
5	491057.61	1381761.38
8	491037.32	1381761.61
13	491017.02	1381761.69
12	491004.43	1381761.80
н2	491007.90	1381750.94
3	491018.33	1381750.58
2	491035.89	1381750.24
н3	491047.64	1381750.01
н4	491052.63	1381749.92
н5	491092.41	1381749.15
н6	491105.26	1381748.90
н7	491125.48	1381748.51
н8	491125.46	1381736.37
н1	491147.58	1381737.08

Правовой статус объектов межевания

Параметры образуемого земельного участка 23:07:0000000:ЗУ1 определены в соответствии с нормами проектирования и в зависимости от сложившейся существующей застройки.

Основные показатели по проекту межевания

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством.

Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживаю объектов застройки в условиях сложившейся планировочной системы.

Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Основные технико-экономические показатели проекта межевания представлены в таблице 5.

Таблица 5

№ пп	Наименование	Ед.изм.	Количество
1	Территория в границах проектируемой территории	кв.м.	1804
2	Количество образуемых земельных участков	шт	1
3	Площадь образуемого земельного участка из земель государственной или муниципальной собственности	кв.м.	1804
4	Количество изменяемых земельных участков	шт	0
5	Определение местоположения красных линий	да/нет	да
6	Определение местоположения отступов от красных линий	да/нет	да