

Часть 1.

**Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории.
Текстовая часть.**

СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект межевания территории.

Часть 1. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории.

Текстовая часть.

Чертежи межевания территории:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертеж планировочной структуры территории	1:500	ПМ-1
2	Чертеж границ образуемых земельных участков	1:500	ПМ-2

Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертеж границ существующих земельных участков и местоположения существующих объектов капитального строительства	1:500	ПМ-3
2	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий .	1:500	ПМ-4

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ	4
1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.....	4
2. ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	5
3. ОПОРНО-МЕЖЕВАЯ СЕТЬ НА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ	5
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ	5
5. СЕРВИТУТЫ И ИНЫЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ	12
6. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	14
7. СТРУКТУРА ТЕРРИТОРИИ, ОБРАЗУЕМАЯ В РЕЗУЛЬТАТЕ МЕЖЕВАНИЯ	15
8. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ	17
9. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	18

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ

Проект межевания разработан по заказу комитета имущественных отношений Администрации МО «Шовгеновский район» в соответствии с заданием на проектирование, на основании Постановления администрации муниципального образования МО «Шовгеновский район» от _____ года № ____ «О подготовке проекта межевания части территории кадастрового квартала 01:07:2700002, расположенного в х. Тихонов Шовгеновского района.

Проект межевания территории разработан на топографической съемке масштаба 1:500, выполненной в 2019 году и предоставленной заказчиком.

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

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ, образуемого земельного участка.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ, образуемого земельного участка, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельного участка для конкретного вида деятельности, установленного в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Нормативно-правовая база разработки градостроительной документации:

- Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- Водный кодекс РФ от 03 июня 2006 г. №74-ФЗ;
- Нормативы градостроительного проектирования Республики Адыгея;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации);
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации).

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

- Установление правового регулирования земельных участков.
- Установление границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.
- Формирование земельных участков, как объектов государственного учета объекта недвижимости и государственной регистрации прав на них.
- Определение и установление границ сервитутов.

2. ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

1. Информация об установленных сервитутах и иных обременениях.
2. Информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном земельном кадастре.

3. ОПОРНО-МЕЖЕВАЯ СЕТЬ НА ТЕРРИТОРИИ 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.

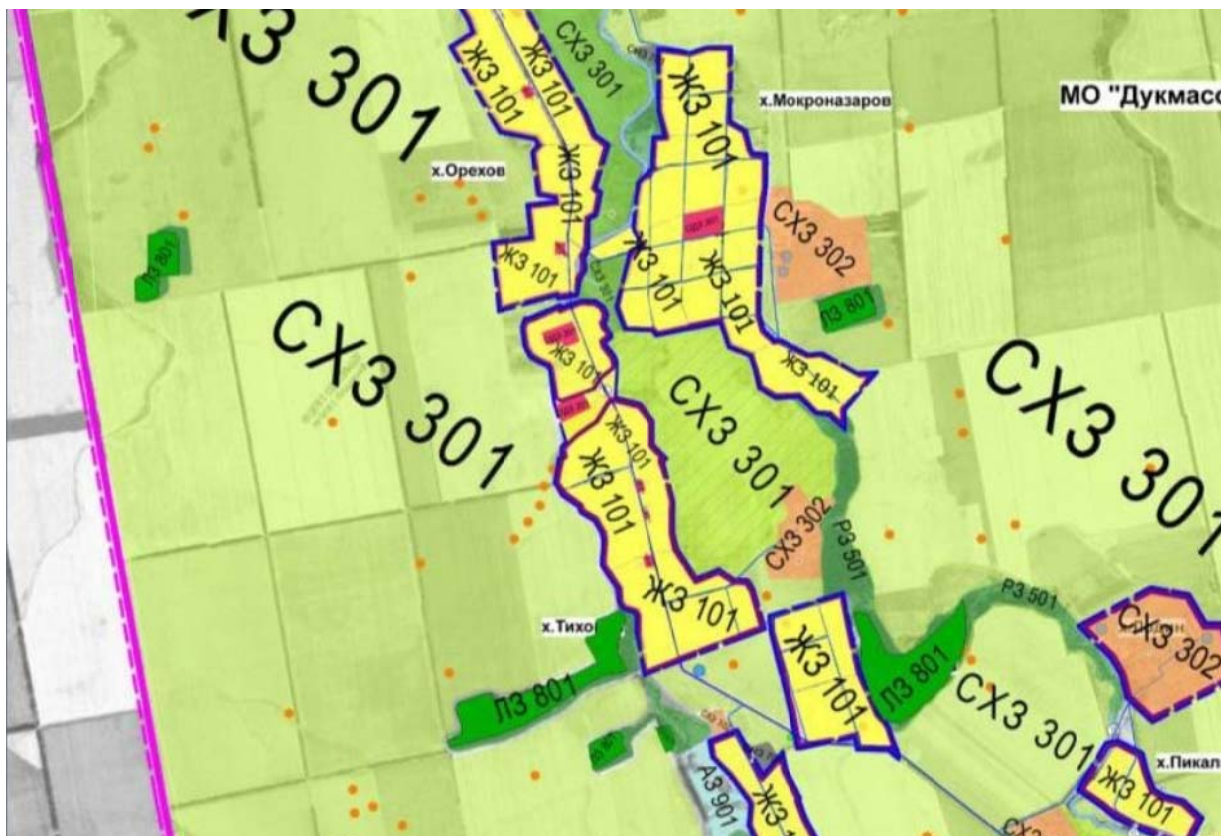
Кадастровый план территории от 19.02.2020 года.

4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

Участок проектирования расположен в центральной части территории х. Тихонов МО «Дукмасовское сельское поселение», площадь участка проектирования 0,80 га.

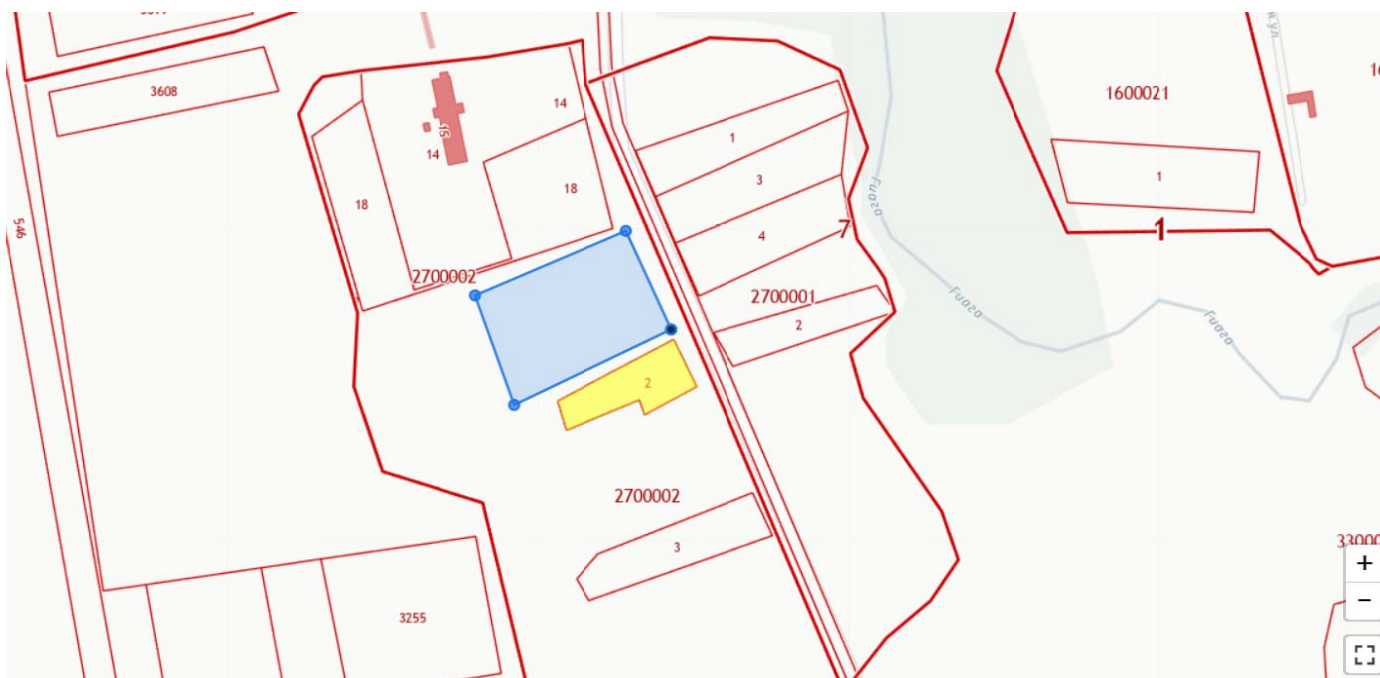
Территория проектирования располагается ул. Советская х. Тихонов Шовгеновского района, в кадастровом квартале 01:07:2700002.

Участок проектирования имеет компактную форму, ширина около 79 м, длина около 104 м. На территории проектирования нет объектов капитального строительства, поставленные на кадастровый учет, имеются инженерные сети.



Земли в границах проектирования относятся к категории земель – «Земли населенных пунктов». Рельеф территории ровный без характерного общего уклона, балок и возвышенностей.

Выкопировка из публичной кадастровой карты



Проектом межевания территории планируется образовать земельный участок в кадастровом квартале 01:07:2700002.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования МО «Дукмасовское сельское поселение», образуемые проектом межевания земельные участки располагаются в зоне ЖЗ.101. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами и личного подсобного хозяйства», в основные виды разрешенного использования входят:

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
индивидуальные жилые дома	хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью, гаражи, открытые места для стоянки автомобилей, строения для домашних животных, содержание которых не требует выпаса, и птицы, сады,

<p>блокированные жилые дома с приусадебными участками</p>	<p>огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключения к централизованным сетям водоотведения), надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды, открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой, летние кухни, площадки для сбора мусора</p>
<p>многоквартирные жилые дома</p>	<p>дворы общего пользования, площадки для индивидуальных занятий физкультурой и спортом, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки, встроенные гаражи, микрорайонные (квартальные) клубы</p>
<p>жилые дома для малосемейных гостиничного типа</p>	
<p>общежития</p>	
<p>здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура</p>	<p>гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения</p>
<p>общеобразовательные учреждения</p>	<p>хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, школьные сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадки для сбора мусора</p>
<p>дошкольные образовательные учреждения</p>	
<p>специальные и специализированные образовательные учреждения</p>	

гостиницы	хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта автостоянки для проживающих в гостинице гостевые автостоянки здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
офисы, отделения банков	гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания, отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения	хозяйственные постройки и отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта,
	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора
физкультурно-спортивные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей	гостевые автостоянки раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора
справочные бюро; библиотеки;	гостевые автостоянки
салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей	гостевые автостоянки

<p>амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни</p>	<p>хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора</p>
<p>медицинские кабинеты аптеки, аптечные пункты</p>	<p>гостевые автостоянки</p>
<p>отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.); пошивочные ателье и мастерские; парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты; прачечные и химчистки</p>	<p>гостевые автостоянки</p>
<p>магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 150 м²</p>	<p>гостевые автостоянки</p>
<p>ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных</p>	<p>гостевые автостоянки хозяйственные постройки, строения для содержания животных,</p>
	<p>гаражи для служебного транспорта здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадки для сбора мусора</p>
<p>здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка</p>	<p>гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора</p>
<p>пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны</p>	<p>учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, гостевые автостоянки, склады инвентаря, площадки для сбора мусора</p>

аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
Личные подсобные хозяйства	Хозяйственные постройки, склады для хранения продукции подсобного хозяйства

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для участков градостроительного зонирования ЖЗ-101:

Для всех участков градостроительного зонирования:		
Предельные размеры земельных участков	максимальная	5000 м ² для размещения жилых зданий
		Не ограничиваются для всех видов разрешенного использования кроме жилых зданий*
	минимальная	500 м ² для размещения жилых зданий
		Не ограничиваются для всех видов разрешенного использования кроме жилых зданий*
Предельное количество этажей	максимальное	3
Предельная высота зданий, строений, сооружений:	максимальная	12 м
	минимальная	Не подлежит ограничению
Процент застройки в границах земельного участка:	максимальный	60 %
	минимальный	Не подлежит ограничению

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:	Отступ застройки от межи участка, отделяющей его от общего проезда	Для отдельно стоящего индивидуального жилого дома 5 м - при новом строительстве, 3 м - в существующей застройке. Иной показатель может быть установлен линией регулирования застройки. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
	Отступ застройки от границ смежных земельных участков	- для отдельно стоящего индивидуального жилого дома 3 м - при новом строительстве, 0 м - в существующей застройке; - для сблокированного жилого дома: 0 м - в случае примыкания к другой части дома (при обязательном наличии брандмауэрной стены); - для хозяйственных и прочих строений - 1 м; - для открытой стоянки - 1 м; - для отдельно стоящего гаража - 1 м. Указанные расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
Иные показатели:		
Требования к ограждению земельных участков объектов индивидуального жилищного строительства:	характер ограждения и его высота определяются Правилами благоустройства сельского поселения	
При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные, санитарные и бытовые расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.		
Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований.		
Максимальное количество вновь возводимых жилых единиц на земельном участке должно определяться из расчета: не более одной жилой единицы на каждые 500 кв. метров.		
Навесы должны располагаться на территории своего земельного участка, иметь водостоки с земельного участка. Навесы разрешается размещать по границе смежного земельного участка только с разрешения и согласия смежных землевладельцев.		

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе 2 «Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны с особыми условиями использования территории» настоящих Правил.

На территории проектирования имеются объекты инженерной инфраструктуры и охранные зоны от них.

5. СЕРВИТУТЫ И ИНЫЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ

Охранные зоны установлены в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации, обеспечения сохранности инженерных сетей и предотвращения несчастных случаев.

На территории проектирования с северной стороны участка проходит:
- ВЛ-10 кВ Д5, входящая в электросетевой комплекс 10кВ Д-5 т ПС-35/10 кВ «Дукмасово», с входящими ВЛ и ТП., охранный зона которого 10м в обе стороны от крайнего провода;

С восточной стороны участка проходит :

-существующий газопровод низкого давления, охранный зона которого 2м в обе стороны от оси.

В границах проектируемой территории согласно материалам генерального плана МО «Дукмасовское сельское поселение» не выявлено объектов историко-культурного наследия.

На проектируемой территории водные объекты, санитарно-защитные зоны отсутствуют.

На проектируемые участки не накладываются обременения, связанные с ограничением хозяйственной деятельности в границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Территория проектирования размещена в следующих зонах с особыми условиями использования:

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон.

На территории водоохраных зон в соответствии с Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения

их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Содержание указанного режима определено Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ. В соответствии с ним на территории водоохранных зон запрещается:

использование сточных вод для удобрения почв;

размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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.

В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

распашка земель;

размещение отвалов размываемых грунтов;

выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Охранная зона инженерных коммуникаций.

Охранная зона ВЛ-10 кВ Д5, входящая в электросетевой комплекс 10кВ Д-5 т ПС-35/10 кВ «Дукмасово», с входящими ВЛ и ТП.

В границах проектируемой территории согласно материалам генерального плана «Дукмасовское сельское поселение» не выявлено объектов историко-культурного наследия, а также границы особо охраняемых природных территорий.

6. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации Статья 11.3. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

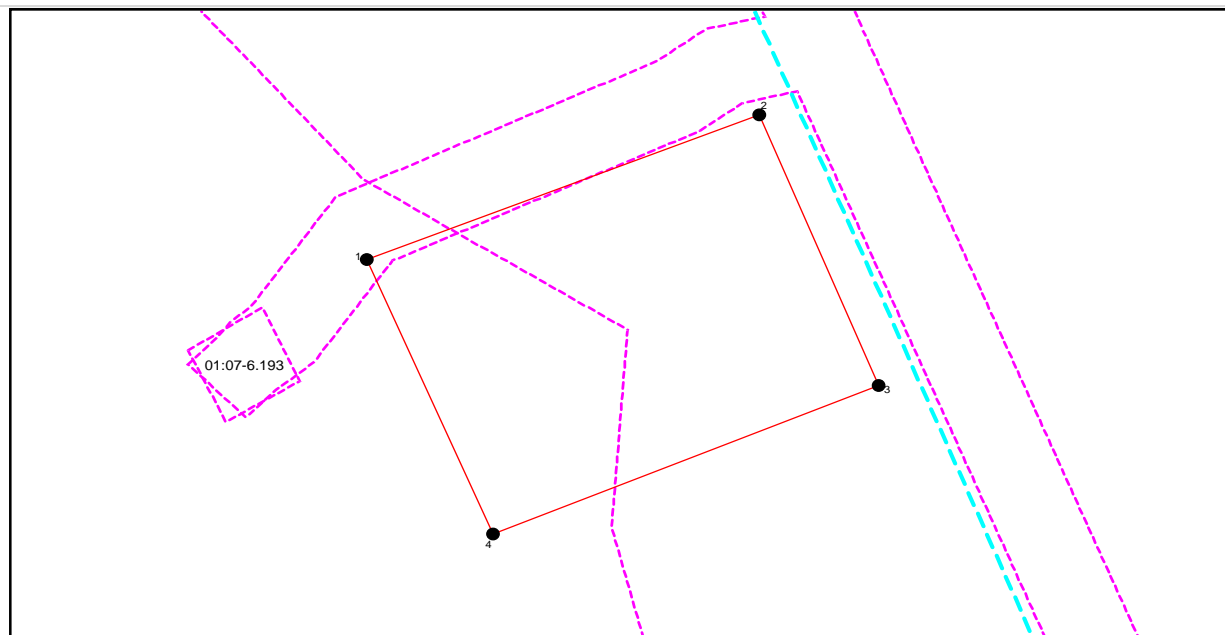
Подготовка проекта межевания части территории кадастрового квартала 01:07:2700002 выполняется с целью проведения процедуры образования земельного участка.

Формирование земельного участка производится путем образования земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности., площадью 8053,06 кв.м.

Виды разрешенного использования приняты в соответствии с видом разрешенного использования установленными в правилах землепользования и застройки муниципального образования «Дукмасовское сельское поселение».

Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Категория
ЗУ 1	8053	дошкольное образовательное учреждение	Земли населенных пунктов



Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов капитального строительства в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

7. СТРУКТУРА ТЕРРИТОРИИ, ОБРАЗУЕМАЯ В РЕЗУЛЬТАТЕ МЕЖЕВАНИЯ

Участок проектирования расположен в центральной части территории хутора Тихонов Шовгеновского района, площадь участка проектирования 0,80 га.

Земли в границах проектирования относятся к категории земель «Земли населенных пунктов». Территория проектирования располагается по ул. Советская х.Тихонов Шовгеновского района, в кадастровом квартале 01:07:2700002.

Территория проектирования не застроена, имеются инженерные коммуникации.

Проектом межевания территории сформирован один земельный участок.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с градостроительными регламентами установленными Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Дукмасовское сельское поселение».

Проектом предусмотрено образование земельного участка в развитие сложившейся планировочной структуры, что не приводит к невозможности размещения объектов недвижимости и других препятствий рациональному использованию земель.

8. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ

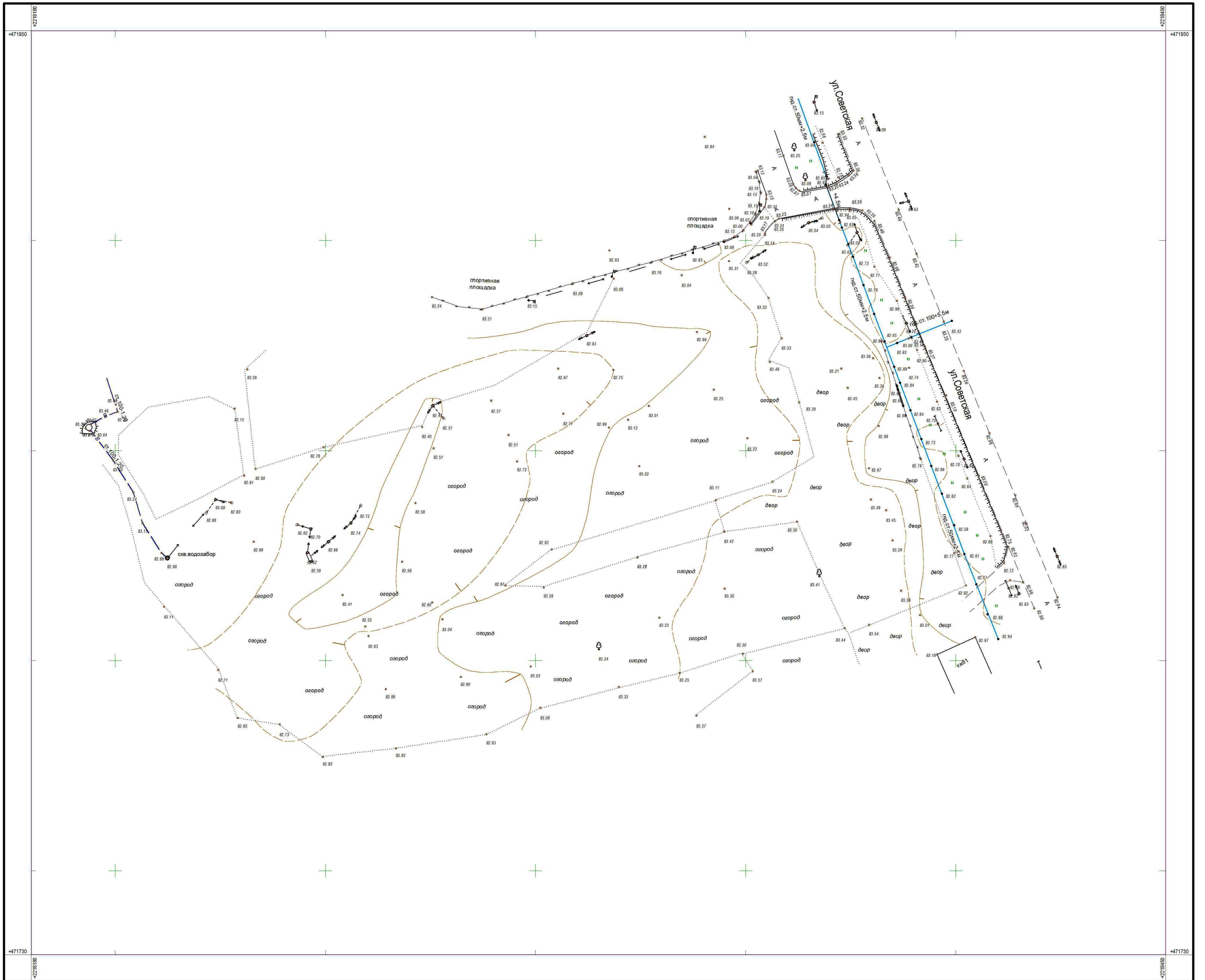
Условный номер	Площадь, кв.м	Периметр, м	Вид разрешенного использования	Категория	Примечание
ЗУ1	8053	362,44	Дошкольное образовательное учреждение	Земли населенных пунктов	Образован в границах кадастрового квартала 01:07:2700002

9. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

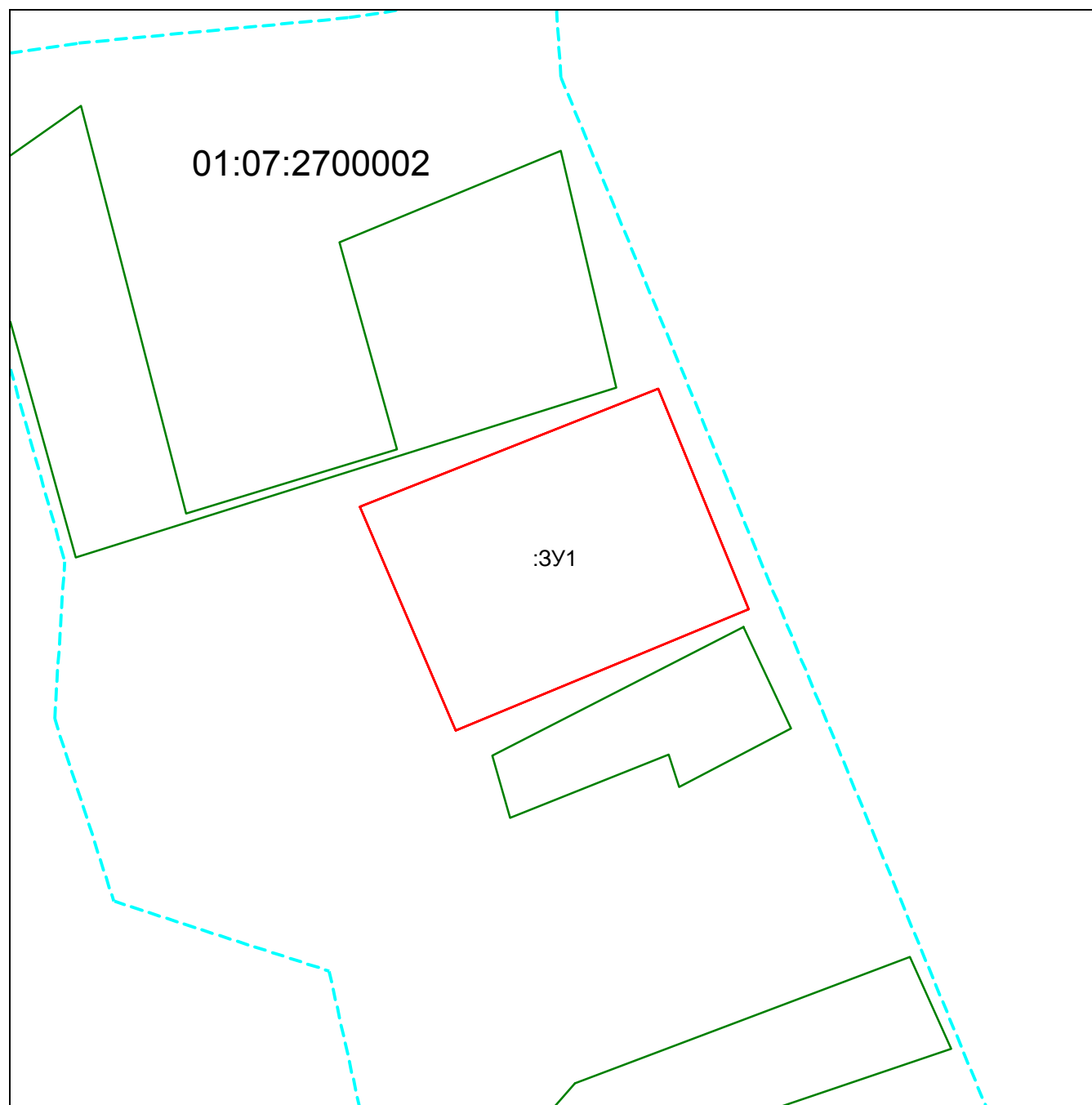
№ точки	Координаты		Площадь участка, кв,м	Вид разрешенного использования
	X	Y		
ЗУ1				
1	476835,00	1374622,23	8053,06	дошкольное образовательное учреждение
2	476834,97	1374622,26		
3	476842,44	1374629,28		
4	476837,94	1374635,24		
5	476821,54	1374622,50		
6	476827,27	1374614,91		

Чертежи межевания территории











Детский сад



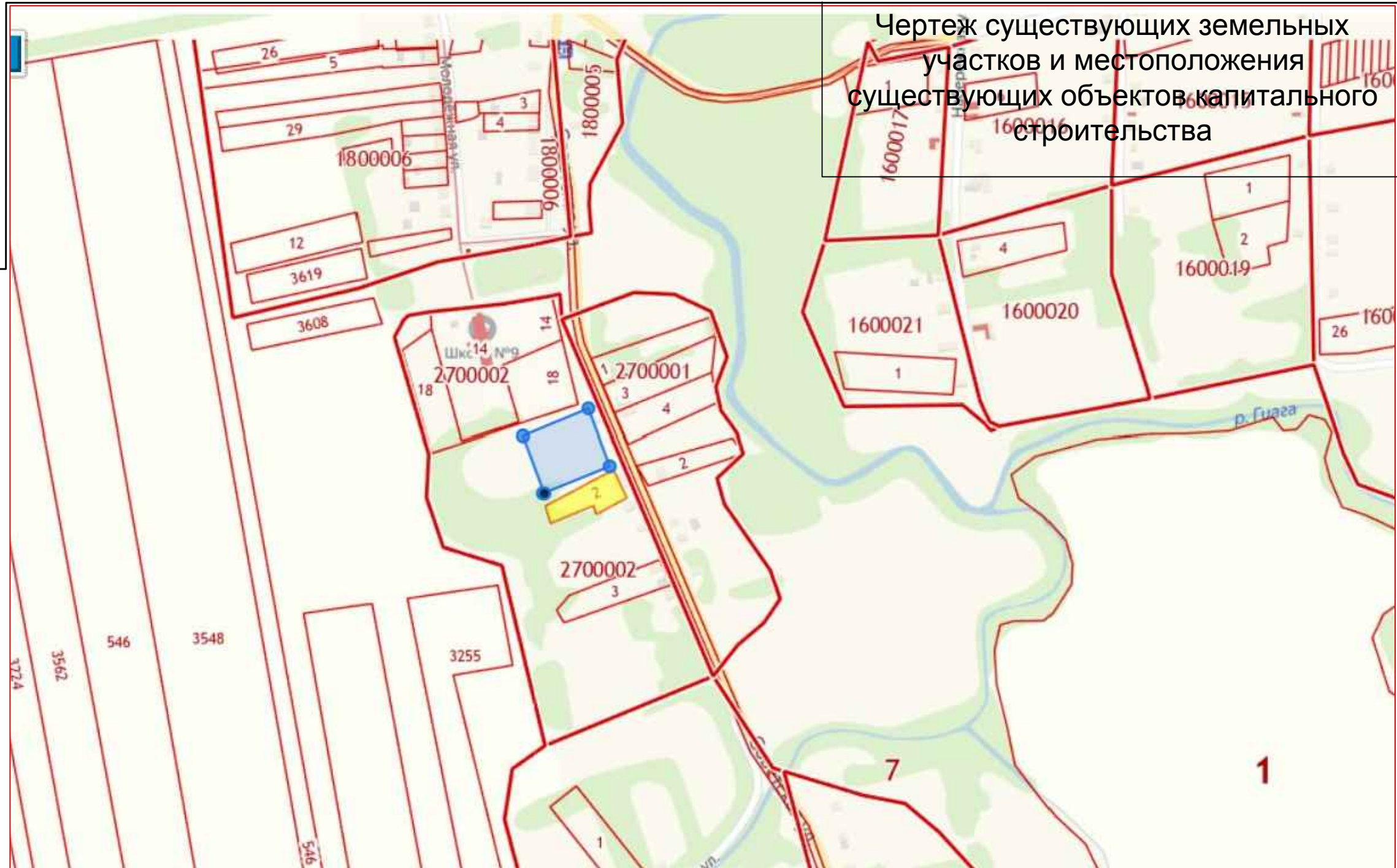
Чертеж границ образуемых земельных участков



Условные обозначения:

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | – граница существующего участка, |  | – земельный участок, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части и сведения о границе которого установлены в процессе кадастровых работ |
|  | – граница формируемого участка, |  | – земельный участок, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части, имеющиеся в ЕГРН сведения о границе которого достаточны для определения ее положения на местности |
|  | – граница кадастрового квартала, |  | – земельный участок, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части, имеющиеся в ЕГРН сведения о границе которого недостаточны для определения ее положения на местности |
|  | – граница зоны с особыми условиями использования территорий | | |
|  | – граница территориальной зоны, | | |
|  | – граница муниципального образования, | | |
|  | – граница населенного пункта, | | |

Часть 2.
Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

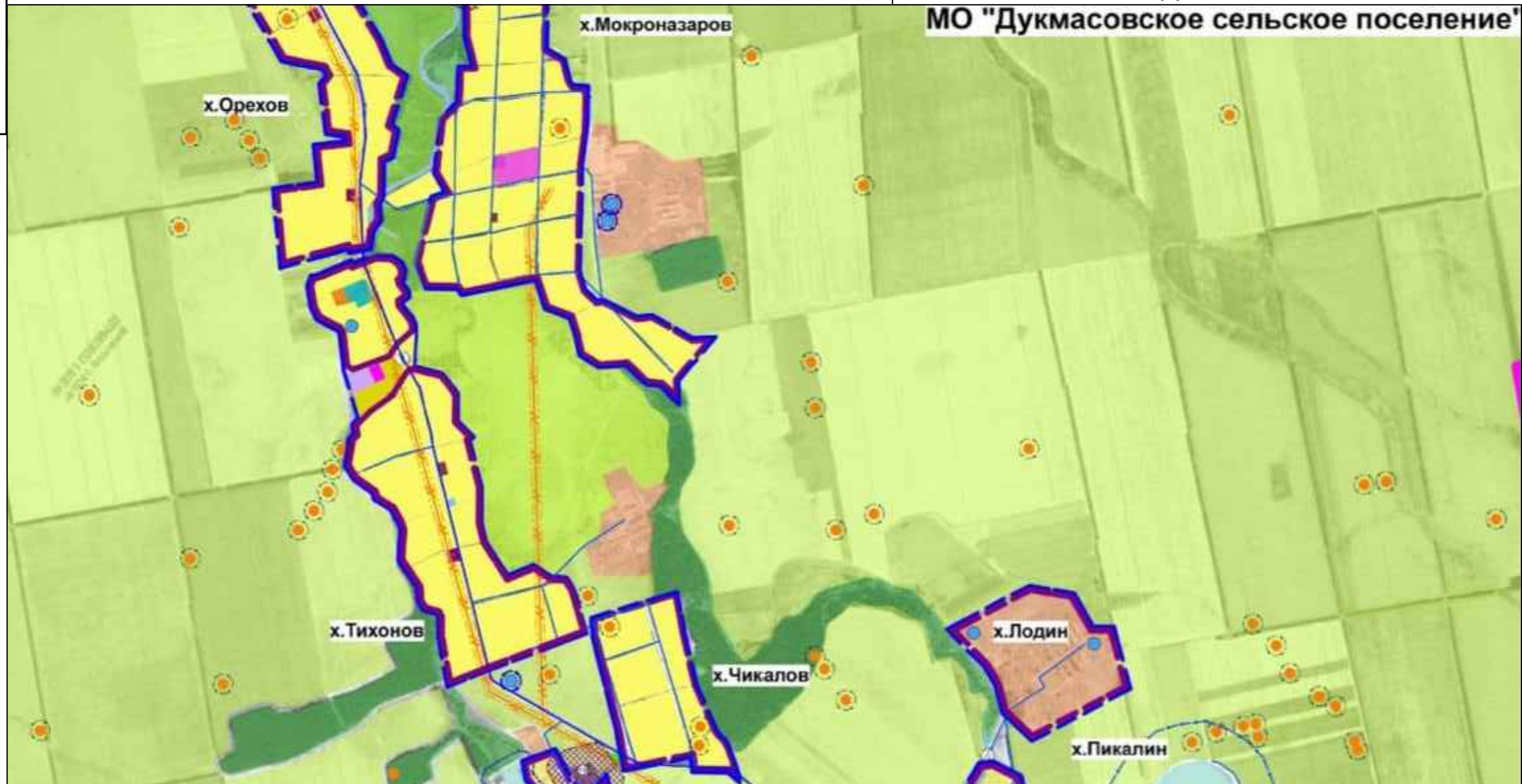


Должность	Фамилия И.О.	Дата	Подпись	"Проект межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 01:07:2700002 в х. Тихонов, ул. Советская"	Кадастровый инженер Бзасежев А.А.	
Инж. геод.	Бзасежев А.А.	03.2020г.			Лист	Листов
Чертил	Бзасежев А.А.	03.2020г.		М 1:500 Система коорд. - МСК-23 Система высот - Балтийская	1	1



Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия и ООПТ

МО "Дукмасовское сельское поселение"



Должность	Фамилия И.О.	Дата	Подпись	"Проект межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 01:07:2700002 в х. Тихонов, ул. Советская"	Кадастровый инженер Бзасежев А.А.	
Инж. геод.	Бзасежев А.А.	03.2020г.			Лист	Листов
Чертил	Бзасежев А.А.	03.2020г.		М 1:500 Система коорд. - МСК-23 Система высот - Балтийская	1	1