

ИП Отрошко Людмила Павловна

**МАЛОЭТАЖНАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА**

по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,  
Черниговское сельское поселение, п. Молодежный,  
ул. Строителей, д. 3

Проект межевания территории

Отрошко Л.П.

2023 г.

**Раздел 1  
Проект межевания территории**

**Графическая часть**

СОДЕРЖАНИЕ

| Наименование                         | Примечание |
|--------------------------------------|------------|
| Содержание                           | 3          |
| Чертеж межевания территории. М 1:500 | 4          |

|      |         |      |        |       |      |   |                 |      |         |
|------|---------|------|--------|-------|------|---|-----------------|------|---------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | <b>№55-ПМТ- С</b>   |                 |      |         |
|      |         |      |        |       |      |   |                 |      | Разраб. |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Раздел 1.<br>Проект межевания территории.<br>Графическая часть.<br>Содержание | Стадия          | Лист | Листов  |
|      |         |      |        |       |      |   | ПМ              |      | 1       |
|      |         |      |        |       |      |   | ИП Отрошко Л.П. |      |         |

Взам. инв. №

Подп. и дата

Изм. № подл.



Раздел 2  
Пояснительная записка  
СОДЕРЖАНИЕ

| №<br>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    |

## ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории разрабатывается для образования земельного участка под существующим объектом капитального строительства, расположенного на территории поселка Молодежного, Черниговского сельского поселения Белореченского муниципального района Краснодарского края, выполнен на основании договора от 01.08.2023 г. № 55

Исходными данными послужили материалы топографической съемки, выполненной ИП Астаховым А.В. 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 Черниговского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденный решением Совета Белореченского городского поселения Белореченского района от 29.05.2012г. № 127;

- Правила землепользования и застройки Черниговского сельского поселения, утвержденные решением Совета муниципального образования Белореченский район от 18.11.2013г. № 174.

В соответствии со статьей 47 Гражданского кодекса РФ инженерно-геодезические изыскания необходимы на этапе планируемого строительства, реконструкции объекта капитального строительства для комплексного изучения природных и техногенных условий территории на которой будет осуществляться строительство, в том числе о результатах изучения, оценки и прогноза возможных изменений природных и техногенных условий указанной территории применительно к объекту капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции такого объекта и после их завершения и о результатах оценки влияния строительства, реконструкции такого объекта на другие объекты капитального строительства.

В связи с тем, что объект капитального строительства (многоквартирный жилой дом) уже существует необходимость в инженерно-геодезических изысканиях отсутствует.

Инженерно-геологические изыскания не выполнялись

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, осуществляющем функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

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 (не отнесении) 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 участка 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.

### **1. Перечень образуемых земельных участков**

Условный номер образуемого земельного участка - **23:39:0803005:3У1;**

Условный номер контура образуемого земельного участка **отсутствует;**

Номера характерных точек образуемых земельных участков от **1-9;**

Кадастровый номер земельных участков, из которых образуются земельные участки **отсутствует;**

Площадь образуемого земельного участка кв.м. (контур 1) **2252 кв.м.;**

Способы образования образуемых земельных участков **- образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;**

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 них в Едином государственном реестре недвижимости) **отсутствуют**;

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

| Условный номер образуемого земельного участка 23:39:0803005:3У1<br>площадь 2252 кв.м. |               |            |
|---|---------------|------------|
| Обозначение<br>характерных точек<br>границ  | Координаты, м |            |
|   | X             | Y          |
| 1   | 439174.02     | 2195968.68 |
| 2   | 439124.80     | 2195969.31 |
| 3   | 439120.06     | 2195968.14 |
| 4   | 439122.06     | 2195929.95 |
| 5   | 439189.56     | 2195932.72 |
| 6   | 439189.48     | 2195946.40 |
| 7   | 439175.30     | 2195947.52 |

**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.

| Обозначение<br>характерных<br>точек границ | Координаты, м |            |
|--|---------------|------------|
|  | X             | Y          |
| 1  | 439202.93     | 2195928.56 |
| 2  | 439202.69     | 2195970.23 |
| 3  | 439118.63     | 2195971.35 |
| 4  | 439120.76     | 2195925.27 |

**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**

Условный номер образуемого земельного участка **23:39:0803005:3У1**

Вид разрешенного использования – **«Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»**

**Раздел 3**  
**Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

**Графическая часть**

**СОДЕРЖАНИЕ**

| Наименование                         | Примечание |
|--------------------------------------|------------|
| Содержание                           | 9          |
| Чертеж межевания территории. М 1:500 | 10         |

| Изм.    | Кол.уч | Лист    | №док. | Подп. | Дата |
|---------|--------|---------|-------|-------|------|
| Разраб. |        | Отрошко |       |       |      |
|         |        |         |       |       |      |
|         |        |         |       |       |      |
|         |        |         |       |       |      |

**№55-ПМТ- С**

Раздел 3.  
 Проект межевания территории.  
 Графическая часть.  
 Содержание

| Стадия | Лист | Листов |
|--------|------|--------|
| ПМ     |      | 1      |

ИП Отрошко Л.П.

Раздел 4  
Пояснительная записка  
СОДЕРЖАНИЕ

| №<br>п/п | Наименование  | Лист |
|----------|---|------|
| 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 | 12   |
| 2        | Обоснование способа образования   | 13   |
| 3        | Обоснование определения размеров образуемого земельного участка   | 13   |
| 4        | Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации   | 14   |

## **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 на территории существующей малоэтажной жилой застройки 18-ти квартирного дома в юго-западной части поселка Молодежного по ул.Строителей в границах кадастрового квартала 23:39:0803005.

Территория, предназначенная под размещение существующего малоэтажного многоквартирного жилого дома граничит с юго-западной, юго-восточной сторон с территорией общего пользования - ул.Строителей, с западной с территорией малоэтажной застройки.

Образуемый земельный участок расположен в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-МЗ).

Зона малоэтажной смешанной жилой застройки 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.

## **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, в целях установления границ земельного участка под существующий малоэтажный 18-ти квартирный многоквартирный дом из земель государственная собственность на которые не разграничена, 23:39:0803005:ЗУ1.

### 3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Подходя к вопросу о межевании земельных участков в квартале и формировании участков при кондоминиумах, необходимо отталкиваться от нормы п.6 ст. 11.9 Земельного Кодекса РФ, согласно которой, образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкраплению, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования Российского законодательства.

Согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (п.4).

Согласно действующим Правилам землепользования и застройки Черниговского сельского поселения

- минимальная площадь земельного участка для размещения малоэтажной многоквартирной застройки составляет 500 кв.м., а максимальная 5000 кв.м.;

минимальный/максимальный коэффициент застройки 0,4/0,8

- максимальное количество этажей – не более 4 этажей (включая мансардный этаж);

- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 18 м;

- минимальная ширина земельных участков подлежащих застройке – 12 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка (процент застройки подземной части не регламентируется) – 60%, за исключением линейных объектов;

Минимальный процент озеленения 15% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов.

На территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов.

Плотность застройки земельного участка — один из основных предельных параметров в сфере градостроительства. Он используется для регулирования интенсивности использования территории наряду с такими показателями, как минимальные отступы от границ и предельная этажность различных объектов.

- Коэффициент застройки (КЗ). Обозначает отношение площади строений в габаритах наружных стен к площади земельного участка.

Во многих нормативных документах фигурирует параметр плотности застройки. Он демонстрирует отношение поэтажной площади зданий к общей площади территорий в гектарах (кв.м./га).

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.

В соответствии со СНиП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденный приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ № 1034/пр от 30.12.2016г. п.7 «Параметры застройки жилых и общественно-деловых зон» приложения В «Размеры приусадебных и приквартирных земельных участков» - коэффициент застройки многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности составляет 0,4.



Фактическая площадь застройки образуемого земельного участка с площадью застройки существующих зданий составляет 697 кв.м.

Коэффициент застройки (КЗ) составит  $2252 \text{ кв.м.} * 0,4 = 900 \text{ кв.м.}$ , что не превышает фактическую площадь застройки образуемого земельного участка.

Плотность застройки территории находится в допустимых пределах, определенных Правилами землепользования и застройки Черниговского сельского поселения:

$$697 \text{ кв.м.} * 100\% / 2252 \text{ кв.м.} = 31\%$$

На основании всего вышеперечисленного в результате проектных работ площадь земельного участка под 18-ти квартирный малоэтажный многоквартирный дом считать обоснованной, которая составит 2252 кв.м.

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

Проектом межевания территории не предусматривается установление публичного сервитута.