



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КУРСКАЯ СЛУЖБА НЕДВИЖИМОСТИ»

305016, Курская область, г. Курск, ул. Павлуновского, 7А

Тел.: 8 (4712) 22-05-05, 74-77-34 E-mail: ksn46@bk.ru

ОГРН: 1144632012524, ИНН/КПП 4632196323/463201001

**УТВЕРЖДЕНО**

**распоряжением Администрации**

**Курской области**

№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Заказчик: ООО «Промактив»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
РАСПОЛОЖЕННОЙ В ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЕ О1  
В РАЙОНЕ УЛ. СОВЕТСКАЯ СЛ. МИХАЙЛОВКА  
ЖЕЛЕЗНОГОРСКОГО РАЙОНА КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
(основная часть)**

ООО «Курская служба  
недвижимости»

\_\_\_\_\_ Дорофеев И.А.

г. Курск 2024г.

## СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование документа	стр.
Основная часть		
1	Пояснительная записка	3
2	Чертежи межевания	18
Материалы по обоснованию проекта межевания		
1	Чертеж межевания (фактическое использование)	

### Приложения:

- Топографический план земельного участка;
- Выписки их Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объектов недвижимости.

## 1. ВВЕДЕНИЕ

### ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

Работы по подготовке проекта межевания территории, расположенной в территориальной зоне О1 с местоположением: Курская обл., Железногорский р-н, сл. Михайловка, в районе ул. Советская выполнены на основании договора подряда №38187/м от 30.01.2024г. с целью внесения изменений в утвержденный ранее проект для определения местоположения границ образуемых и перераспределяемых земельных участков, а также вычисления их площадей. Вносимые изменения в Проект планировки и межевания территории не превышают 10%.

### 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

При разработке проекта межевания территории обеспечено соблюдение следующих требований: границы образуемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территории, с учетом решений территориального планирования, Правил землепользования и застройки. При разработке проекта межевания территории не предусмотрено изъятие земель для государственных и муниципальных нужд в соответствии с законодательством.

При подготовке проекта межевания территории использовались данные имеющихся картографических, проектно- изыскательских и других материалов. Также учтены актуальные данные Единого государственного реестра недвижимости. Проведены геодезические работы. По результатам полевых работ и с учетом данных о территории из имеющихся топографо-геодезических материалов составлен «Чертеж проекта межевания территории» в масштабе 1:500. Топографическая и кадастровая основы явились обосновывающим базисом для формирования проектных границ земельных участков и проведения дальнейших мероприятий по образованию земельных участков и предоставлению испрашиваемых земельных участков.

Проект выполнен с применением программного обеспечения «Digitals Professional», которая содержит соответствующие картографические слои,

позволяющие проводить анализ элементов.

## 2.1 Общие положения

Проект межевания состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию данного проекта. Основная часть проекта межевания включает в себя текстовую и графическую части.

Проект межевания территории разработан для территориальной зоны О1 с местоположением: Курская обл., Железногорский р-н, сл. Михайловка, в районе ул. Советская согласно «Внесению изменений в Правила землепользования и застройки Муниципального образования «Михайловский сельсовет» Железногорского района Курской области, утвержденными Решением Представительского Собрания Железногорского района 07.05.2012г. №28а (с изменениями №01-12/27 от 31.01.2024г.), согласно которым предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- минимальный размер земельного участка – не устанавливается.
- максимальный размер земельного участка – не устанавливается;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– минимальное расстояние от границ земельного участка до основного строения - 5 метров;

отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве составляет 5 метров. В сложившейся застройке линию регулирования застройки допускается совмещать с красной линией.

3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 8 этажей;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Площадь территории, на которую разрабатывается проект межевания, составляет 1,8 га.

Согласно ст. 11.3 часть 3 пункт 4 Земельного Кодекса РФ, образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры осуществляется с утвержденным проектом межевания территории.

Виды разрешенного использования земельных участков установлены в соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020г. №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минстрое России 15.12.2020г. №61482). Также в соответствии с п. 3 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ разрешенным использованием образованных земельных участков признается разрешенное использование исходных земельных участков.

Проектом межевания предусмотрено образование одного земельного участка:

- с условным номером - ЗУ1 с видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание», необходимые для эксплуатации застройки территориальной зоны.

Земельный участок с условным номером ЗУ1 образован путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 46:06:120307:440 и 46:06:120307:442. Площадь исходных земельных участков 2380 кв.м. и 11301 кв.м. соответственно. Площадь образованного земельного участка составит 13681 кв.м.

Образование земельного участка с условным номером ЗУ1 площадью 13681 кв.м. необходимо с целью эффективной эксплуатации и обслуживания расположенных на исходном участках объектов недвижимости, находящихся в собственности одного лица и являющихся одним предприятием.

Общая информация относительно образуемых земельных участков отображены в таблице №1.

В соответствии с пп. 2 п.1 ст. 39.28 ЗК РФ перераспределение земель и

(или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вкрапливания, вклинивания, изломанности границ, чересполосицы, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Недостатки землепользования – отклонения от оптимальных размеров, неудобства в размещении земельных массивов и границ земельных участков, отрицательно влияющих на использование земли. К ним относятся: чересполосица, вкрапливание, дальнотемелье, вклинивание, изломанность границ, нерациональный размер землепользования, нерациональная структура угодий и другие. Вклинивание – расположение отдельных частей землепользования, уходящих вглубь другого землепользования и создающих неудобства в организации территории обоих участков. Изломанность границ – размещение под острыми углами границ земельных участков, вызывающее неудобства в их использовании, ухудшающие конфигурацию земельного массива.

При разработке проекта межевания территории обеспечено соблюдение ЗК РФ ст. 11.9 «Требования к образуемым и изменяемым земельным участкам».

Проектные решения по межеванию территории представлены на чертеже межевания.

На чертеже межевания отображаются:

- границы планируемых элементов планировочной структуры;
- границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд;
- границы зон действия сервитутов.

#### 2.1.1. Структура территории, образуемая в результате межевания

Границы земельных участков установлены с учетом действующих

технических регламентов и нормативов градостроительного проектирования.

Границы образуемых земельных участков определены по внутриквартальным проездам и другим границам.

Земельные участки под инженерные сети, расположенные в границах внутриквартальной застройки, не формируются. Эксплуатация сетей на таких территориях осуществляется на праве сервитута.

## 2.2 Предложения по установлению сервитутов

Сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком; устанавливается в соответствии со ст. 23 Земельного кодекса РФ.

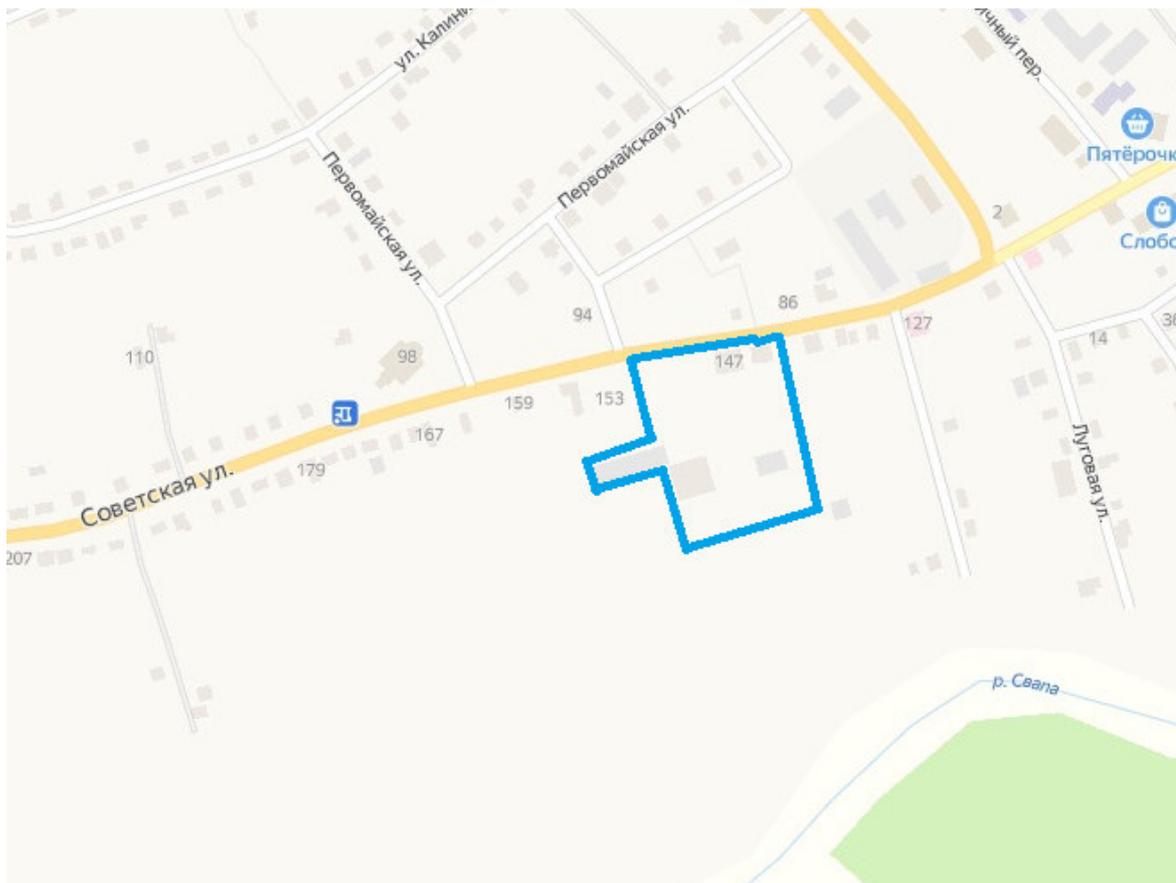
Настоящим проектом образование сервитута не предусматривается.

## ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Табл. 1

№п/п	Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Адрес (описание местоположения) земельного участка	Номер кадастрового квартала	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Способ образования земельного участка
1	2	3	4	5	6	7
1	ЗУ1	Коммунальное обслуживание	Курская обл., Железнодорожный район, сл. Михайловка, ул. Советская	46:06:120307	13681	Объединение земельных участков с кадастровыми номерами 46:06:120307:440 и 46:06:120307:442

## Ситуационный план



## Схема расположения на кадастровой карте





Координаты характерных точек образуемых земельных участков

Система координат МСК-46

Условный номер: ЗУ1

Проектная площадь: 13681 кв.м.

№	X	Y
1	475901,35	1242740,5
2	475902,96	1242745,71
3	475888,31	1242747,13
4	475886,45	1242746,83
5	475875,07	1242744,95
6	475858,66	1242748,38
7	475859,85	1242753,67
8	475862,26	1242764,45
9	475866,41	1242782,98
10	475863,69	1242791,14
11	475864,81	1242795,47
12	475867,2	1242804,77
13	475883,18	1242800,66
14	475886,15	1242812,2
15	475914,54	1242805,93
16	475917,53	1242820,3
17	475904,89	1242822,99
18	475871,42	1242830,4
19	475863,82	1242831,42
20	475823,8	1242842,13
21	475811,72	1242846,05
22	475783,23	1242847,98
23	475782,51	1242842,41
24	475774,9	1242843,05
25	475770,76	1242818,31
26	475771,94	1242811,93
27	475777,52	1242781,59
28	475774,61	1242763,21
29	475768,47	1242728,68
30	475796,01	1242722,38
31	475800,49	1242720,04
32	475800,34	1242719,05
33	475814,13	1242715,82
34	475815,87	1242712,02
35	475822,42	1242710,92
36	475810,38	1242662,63
37	475826,11	1242658,71
38	475838,27	1242707,41
39	475863,37	1242705,88
40	475873,39	1242740,32
41	475885,43	1242741,88
42	475896,18	1242741,23
43	475901,35	1242740,5
45	475802,9	1242802,17
46	475802,95	1242802,28
47	475802,9	1242802,39
48	475802,79	1242802,44
49	475802,68	1242802,39
50	475802,63	1242802,28
51	475802,68	1242802,17
52	475802,79	1242802,12
53	475802,9	1242802,17
55	475791,12	1242776,81
56	475791,12	1242777,06
57	475790,93	1242777,06
58	475790,93	1242776,81
59	475791,12	1242776,81

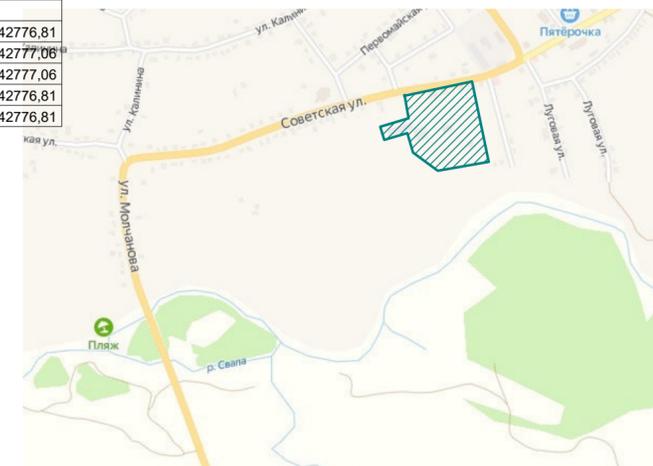
Условные обозначения

- граница земельного участка по данным ЕГРН
- образуемый земельный участок
- граница проектной территории
- 46.06.120307.23** кадастровый номер земельного участка
- ЗУ1** условный номер земельного участка
- существующие элементы планировочной структуры
- красная линия, утверждаемая проектом планировки

Примечания:

- В границах проектируемой территории публичные сервитуты не установлены.
- В границах проектируемой территории расположена существующая застройка. Согласно Правил землепользования и застройки в существующей застройке линию регулирования застройки допускается совмещать с красной линией.
- Координаты утверждаемой красной линии указаны в составе проекта планировки территории.

Ситуационный план



						№22247/М-2022- ППМТ Заказчик: ООО "Промэктив"			
						Проект планировки и межевания территории, расположенной в территориальной зоне О1 в районе ул. Советская сп. Михайловка Железнодорожного района Курской области			
Изм.	Лист	№ Докум.	Кол.	Подпись	Дата	Чертеж межевания.	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	1	2
						Масштаб 1:500	ООО "Курская служба недвижимости"		
							формат А2		