

Приложение 1

УТВЕРЖДЕНА

постановлением администрации
муниципального образования
Абинский район

от _____ № _____

**Документация по планировке территории (проект
межевания территории) в станице Холмской
Абинского района Краснодарского края по улице
Толстого, 62 в границах кадастрового квартала
23:01:0904044**

Раздел «Проект межевания территории»

2025 г.

**Документация по планировке территории (проект
межевания территории) в станице Холмской
Абинского района Краснодарского края по улице
Толстого, 62 в границах кадастрового квартала
23:01:0904044**

Раздел «Проект межевания территории»

Индивидуальный
предприниматель

А.Н.Крижановский

2025 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Введения	4
Межевание территории.....	5
Перечень и сведения о площади и видах разрешенного использования земельных участков.....	6
Ведомость координат точек перелома границ проектируемого земельного участка	8
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования или имуществу общего пользования	9
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	9
Красные линии, утвержденные, проектом межевания.....	10

ГРАФИЧЕСКОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ

1. Чертёж межевания территории.....	12
2. Чертёж красных линий.....	13

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Введение

При разработке проекта учтены следующие нормативные документы:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Абинский район Краснодарского края от 25 мая 2016 года № 121-с;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приказ Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр);
- Правила землепользования и застройки территории Холмского сельского поселения Абинского района, утвержденные решением Совета Холмского сельского поселения Абинского района от 29 декабря 2012 года № 317-с «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории Холмского сельского поселения Абинского района» (в редакции решения Совета муниципального образования Абинский район от 24.10.2024 г. № 681-с).

Межевание осуществлялось на основе сведений о земельных участках, предоставленных заказчиком.

Состав и содержание проекта межевания определяется ст.43 Градостроительного кодекса РФ.

Проект межевания территории выполнен в соответствии со следующими документами:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г., №190-ФЗ;
- Федерального закона от 29 декабря 2004 года, № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ»;
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 года, № 136-ФЗ;
- Федерального закона от 25 октября 2001 года, № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ»;
- Федеральный закон о кадастровой деятельности от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ;
- Закон Краснодарского края от 23.07.2015 г. № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, расположенных на территории Краснодарского края» (в ред. от 08.10.2019 г.);
- Закон Краснодарского края от 21.07.2008 г. № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (в ред. от 06.07.2022 г.);
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (с изменениями на 23.06.2022 года)

Проект межевания территории разработан в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и законов РФ, состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

Разработчиком проекта межевания является индивидуальный предприниматель Крижановский Александр Николаевич.

Межевание территории

Территория проекта межевания относится к климатической зоне III Б, для которой характерен умеренно-континентальный климат.

Природно-климатические факторы зоны III Б, определяющие общие типологических требований следующие: отрицательные температуры воздуха в зимний период и жаркое лето. Для района характерна большая интенсивность солнечной радиации, небольшой и неустойчивый снежный покров. В границы проектирования особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия, а также земли лесного фонда, городские леса и рекреационные зоны отсутствуют. Рассматриваемая Территория в соответствии с Правилами землепользования и застройки Холмского сельского поселения Абинского района, утвержденными решением Совета Холмского сельского поселения Абинского района от 29 декабря 2012 года № 317-с «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории Холмского сельского поселения Абинского района» (в редакции решения Совета муниципального образования Абинский район от 24.10.2024 г. № 681-с), находится в зоне специализированной общественной застройки объектами образования и научной деятельности (ОД3.3).

Основной задачей проекта межевания территории является:

- перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:01:0904044:45, расположенного по адресу: край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Холмская, ул. Толстого, дом 62 и земель, собственность на которые не разграничена, в кадастровом квартале 23:01:0904044, вид разрешенного использования - Дошкольное, начальное и среднее общее образование, в целях исключения изломанности границ существующего земельного участка;
- Установление красных линий;
- Координирование объекта землепользования;
- Установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка;
- Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка;

Цель разработки проекта межевания:

- Установление границы земельного участка;
- Установление красных линий;
- Формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них.

Подготовка проекта межевания территории осуществлялась с учетом материалов инженерных изысканий, сведений, полученных из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования Абинский район и сведений, содержащихся в ЕГРН. Территория проектирования общей площадью 20812 кв.м включает в себя:

1. Земельный участок с кадастровым номером 23:01:0904044:45 (площадью 17158 кв. метров), расположенный по адресу: край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Холмская, ул. Толстого, дом 62, находится в собственности муниципального образования Абинский район. (Собственность № 23-23-18/007/2009-435 от 20.08.2009). На момент подготовки проекта межевания территории в границах земельного участка расположен объект капитального строительства: здание школы с пристройками с кадастровым номером 23:01:0904044:1008, здание столовой с пристройками с кадастровым номером 23:01:0904044:1010, здание мастерской с кадастровым номером 23:01:0904044:1011.

2. Земли, государственная собственность на которые не разграничена, общей площадью 3654 кв. метров.

Графическая часть проекта межевания выполнена в системе используемой для ведения государственного кадастра недвижимости – МСК-23, 1 зона (местная система координат для Краснодарского края).

Планируемый земельный участок не способствует выделению нового элемента планировочной структуры, не затрагивает изменение существующих границ территории общего пользования и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Перечень и сведения о площади и видах разрешенного использования земельных участков

Номер участка	Площадь участка, кв.м	Кадастровый номер земельного участка	Разрешенное использование
1	20812	:ЗУ1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование

Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:01:0904044:45 (площадью 17158 кв. метров), расположенный по адресу: край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Холмская, ул. Толстого, дом 62 и земель, собственность на которые не разграничена, в кадастровом квартале 23:01:0904044, для размещения объектов - Дошкольное,

начальное и среднее общее образование, производится на территории Холмского сельского поселения Абинского района.

Проектируемый земельный участок расположен в границах кадастрового квартала 23:01:0904044.

Проектом межевания предусматривается образование земельного участка с условным номером 23:01:0904044:45:3У1, площадь 20812 кв.м. Участок образуется из следующих частей:

1. Часть, состоящая из земельного участка с кадастровым номером 23:01:0904044:45, которая включается в состав образуемого земельного участка с обозначением :45/п2, площадью 17158 кв.м.

2. Часть, состоящая из земельного участка государственная собственность на которую не разграничена, которая включается в состав образуемого земельного участка с обозначением: Т/п1, площадью 3654 кв.м.

Доступ к образованному земельному участку осуществляется с земель общего пользования.

Сведения об образуемом земельном участке также представлены в таблице 1. Площадь образуемого земельного участка необходимо уточнить при выполнении кадастровых работ. Образуемый земельный участок относится к категории - земли населенных пунктов и расположен в границах Холмского сельского поселения Абинского района.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Согласно правил землепользования и застройки Холмского сельского поселения Абинского района, утвержденные решением Совета Холмского сельского поселения Абинского района от 29 декабря 2012 года № 317-с «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории Холмского сельского поселения Абинского района» (в редакции решения Совета муниципального образования Абинский район от 24.10.2024 г. № 681-с), перераспределяемый земельный участок расположен в зоне специализированной общественной застройки объектами образования и научной деятельности (ОД3.3), категория земель - земли населенных пунктов.

Проектом межевания предусматривается образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:01:0904044:45 (площадью 17158 кв. метров), расположенный по адресу: край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Холмская, ул. Толстого, дом 62 и земель, собственность на которые не разграничена, в кадастровом квартале 23:01:0904044, для размещения объектов - Дошкольное, начальное и среднее общее образование, производится на территории Холмского сельского поселения Абинского района.

Согласно Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (с изменениями на 23.06.2022 года) и согласно Правил землепользования и застройки Холмского сельского поселения Абинского района, для образуемого земельного участка устанавливаются следующий вид разрешенного использования :

- 23:01:0904044:45:ЗУ1 - Дошкольное, начальное и среднее общее образование.

В соответствии с генеральным планом Холмского сельского поселения в границах образуемых земельных участков, особо охраняемые природные объекты (природоохранные, научные, культурные, эстетические, реакционные, оздоровительные) 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) народов РФ», 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.

Координаты точек перелома границ существующих земельных участков, стоящих на учёте в Государственном кадастровом недвижимости имеются в сведениях о характерных точках границ земельных участков, предоставляемые Управлением Росреестра по Краснодарскому краю.

Координаты точек перелома границ существующего земельного участка
с кадастровым номером 23:01:0904044:45

№ участка	№ точки	X	Y	Площадь участка, кв.м
:45	1	458594,48	1332730,66	17158
	2	458666,91	1332676,93	
	3	458592,73	1332614,2	
	4	458598,97	1332598,12	
	5	458588,65	1332586,01	
	6	458632,03	1332510,78	
	7	458601,73	1332490,23	
	8	458510,55	1332618,11	
	9	458522,5	1332648,73	
	10	458499,13	1332657,72	
	11	458493,21	1332642,43	
	12	458487,53	1332650,4	
	13	458500,29	1332689,35	
	14	458543,51	1332668,08	
	1	458594,48	1332730,66	

ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ
Точек перелома границ проектируемого земельного участка :ЗУ1

№ участка	№ точки	Х	У	Площадь участка, кв.м
1	2	3	4	5
:3У1	1	458666,91	1332676,93	20812
	2	458594,48	1332730,66	
	3	458543,51	1332668,08	
	4	458500,29	1332689,35	
	5	458487,53	1332650,4	
	н1	458480,37	1332615	
	н2	458528,03	1332568,91	
	н3	458585,71	1332480,85	
	н4	458599,17	1332480,74	
	н5	458640,57	1332511,21	
	6	458588,65	1332586,01	
	7	458598,97	1332598,12	
	8	458592,73	1332614,2	
	1	458666,91	1332676,93	
	Внутренняя граница			
	9	458522,5	1332648,73	
	10	458499,13	1332657,72	
	11	458493,21	1332642,43	
	12	458484,74	1332620,53	
	13	458507,97	1332611,48	
	14	458510,55	1332618,11	
	9	458522,5	1332648,73	

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования или имуществу общего пользования

Земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования отсутствуют.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Земельные участки, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд отсутствуют.

Красные линии, утверждаемые, проектом межевания территории

Согласно статьи 1 Градостроительного кодекса РФ красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории. Территория общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары.)

Красные линии представляют собой границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях. Соблюдение красных линий обязательно при межевании и инвентаризации застроенных и подлежащих застройке земель, оформлении документов гражданами и юридическими лицами, при государственной регистрации прав. Красные линии являются основой для разработки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользований.

КАТАЛОГ КООРДИНАТ поворотных точек утверждаемой красной линии

Обозначение	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	458585,71	1332480,85
2	458616,7	1332457,1
3	458644,42	1332446,89
4	458658,49	1332437,59
5	458686,16	1332413,62
6	458711,49	1332392,78
7	458715,19	1332388,08
8	458713,91	1332369,37
9	458682,98	1332333,26
10	458655,81	1332265,8
11	458706,05	1332245,52
12	458724,75	1332240,72
13	458734,09	1332238,95
14	458748,59	1332239,37
15	458763,94	1332242,11
16	458767,94	1332246,29

1	2	3
17	458775,05	1332253,98
18	458841,41	1332357,03
19	458850,14	1332371,03
20	458863,61	1332390,86
21	458873,45	1332403,29
22	458889,14	1332423,11
23	458895,24	1332431,01
24	458901,39	1332438,96
25	458920,54	1332463,74
26	458921,58	1332467,79
27	458811,08	1332557,9
28	458791,62	1332574,21
29	458777,17	1332586,47
30	458742,17	1332616,53
31	458732,16	1332624,91
32	458700,97	1332649,95
33	458681,66	1332665,78
34	458666,91	1332676,93
35	458594,48	1332730,67
36	458538,43	1332773,73
37	458516,57	1332740,68
38	458487,64	1332650,73
39	458480,37	1332615
1	458585,71	1332480,85

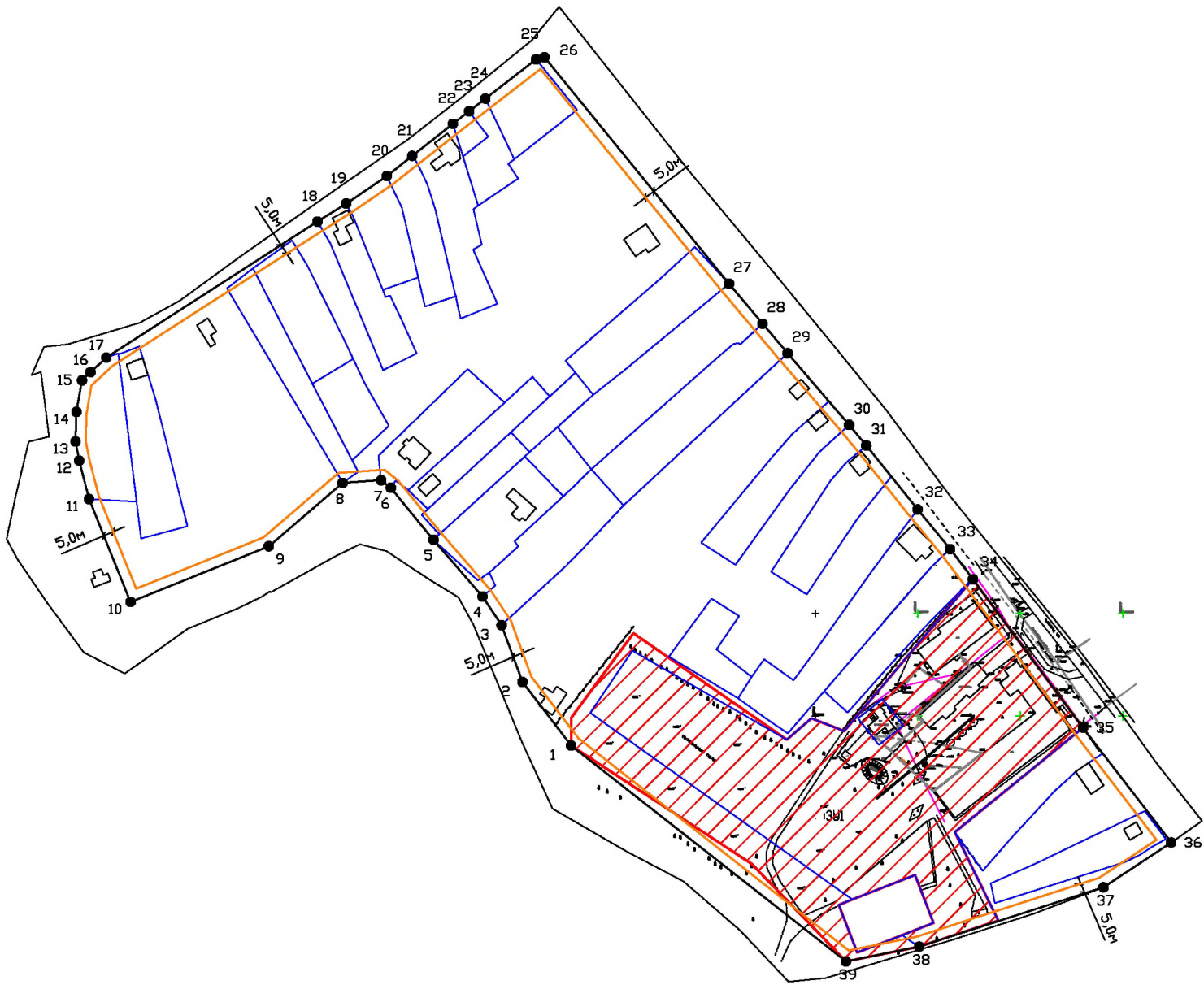
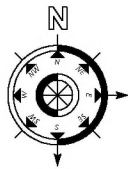
M 1:2000

	Красная линия (граница существующего элемента планировочной структуры)
	Граница существующих земельных участков, которые стоят на учете в Государственном кадастре недвижимости
	Часть земельного участка, государственная собственность на которую не разграничена
	Площадь образуемого земельного участка
	Испрашиваемый земельный участок
	Номера точек перелома границ земельных участков
	Охранная зона воздушной линии электропередачи оп.№1 – (ВЛ-0,4 кВ от ТП X25-424 прис. 2) - оп.№6 – (ВЛ-0,4 кВ от ТП X25-424 прис. 2) с отпайкой №1,2
	Охранная зона воздушной линии электропередачи оп.№1- (ВЛ-0,4 кВ от ТП X25-424 прис. 3) - оп.№15 (ВЛ-0,4 кВ от ТП X25-424 прис. 3)
	Зона подтопления территории ст. Холмская Холмского сельского поселения Абинского района Краснодарского края при половодьях и наводках р. Хабль 1% обеспеченности
	Граница охранной зоны воздушной линии электропередач ВЛ-6 кВ X-25 от ПС-110/35/6 кВ "Холмская", с прилегающими ВЛ
	Охранная зона воздушной линии электропередачи оп.№1 (ВЛ-0,4 кВ от ТП X25-420 прис. 3) - оп. №20 (ВЛ-0,4 кВ от ТП X25-420 прис. 3) с отпайкой 1,2,3,4
	Охранная зона воздушной линии электропередачи оп.№1 (ВЛ-0,4 кВ от ТП X25-420 прис. 2) - оп. №12 (ВЛ-0,4 кВ от ТП X25-420 прис. 2) с отпайкой 1,2
	Охранная зона воздушной линии электропередачи оп.№1- (ВЛ-0,4 кВ от ТП Э1-207 прис. 3) - оп.№25 (ВЛ-0,4 кВ от ТП Э1-207 прис. 3) с отпайкой №3

Земельный участок 23:01:0904044:45:3У1		
N N точек	Координаты	
	Y	X
1	1332676.93	458666.91
2	1332730.66	458594.48
3	1332668.08	458543.51
4	1332689.35	458500.29
5	1332650.40	458487.53
n1	1332615.00	458480.37
n2	1332568.91	458528.03
n3	1332480.85	458585.71
n4	1332480.74	458599.17
n5	1332511.21	458640.57
6	1332586.01	458588.65
7	1332598.12	458598.97
8	1332614.20	458592.73
Внутренняя граница		
N N точек	Координаты	
	Y	X
9	1332648.73	458522.50
10	1332657.72	458499.13
11	1332642.43	458493.21
12	1332620.53	458484.74
13	1332611.48	458507.97
14	1332618.11	458510.55

						10-2025-ПМТ				
						Документация по планировке территории (проект межевания территории) в станции Холмской Абинского района Краснодарского края по улице Толстого, 62 в границах кадастрового квартала 23:01:0904044				
Изм.	Кол.	Лист.	№ док	Подп.	Дата.					
Разработал		Крижановский А.Н.			10.2025	Проект межевания территории (основная часть)		Стация	Лист	Листов
								П		
						Чертеж межевания территории М 1:2000		ИП Крижановский А.Н.		

Чертеж красных линий



Координаты красных линий

N N точек	Координаты	
	Y	X
1	1332480.85	458585.71
2	1332457.10	458616.70
3	1332446.89	458644.42
4	1332437.59	458658.49
5	1332413.62	458686.16
6	1332392.78	458711.49
7	1332388.08	458715.19
8	1332369.37	458713.91
9	1332333.26	458682.98
10	1332265.80	458655.81
11	1332245.52	458706.05
12	1332240.72	458724.75
13	1332238.95	458734.09
14	1332239.37	458748.59
15	1332242.11	458763.94
16	1332246.29	458767.94
17	1332253.98	458775.05
18	1332357.03	458841.41
19	1332371.03	458850.14
20	1332390.86	458863.61
21	1332403.29	458873.45
22	1332423.11	458889.14
23	1332431.01	458895.24
24	1332438.96	458901.39
25	1332463.74	458920.54
26	1332467.79	458921.58
27	1332557.90	458811.08
28	1332574.21	458791.62
29	1332586.47	458777.17
30	1332616.53	458742.17
31	1332624.91	458732.16
32	1332649.95	458700.97
33	1332665.78	458681.66
34	1332676.93	458666.91
35	1332730.67	458594.48
36	1332773.73	458538.43
37	1332740.68	458516.57
38	1332650.73	458487.64
39	1332615.00	458480.37

М 1:3000

Условные обозначения:

	Красная линия (граница существующего элемента планировочной структуры)
	Вновь образуемый земельный участок 23:01:0904044:45:3У1
	Земельные участки учтенные в ГКН
	Номера точек перелома красной линии
	Линии отступа от красных линий

						10-2025-ПМТ			
						Документация по планировке территории (проект межевания территории) в станице Холмской Абинского района Краснодарского края по улице Толстого, 62 в границах кадастрового квартала 23:01:0904044			
Изм.	Кол.	Лист.	№ док	Подп.	Дата.	Проект межевания территории Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Крижановский А.Н.				10.2025		П		
						Чертеж красных линий М 1:3000	ИП Крижановский А.Н.		