

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
СОТНИКОВ ВАЛЕРИЙ ВЛАДИСЛАВОВИЧ

ИНН 234901589168 ОГРНИП 318237500080511 ОКПО 0127360719
ОКВЭД 71.11.

353560, Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Дзержинского, 356
р/с 40802810730000048258 Краснодарское отделение №8619 ПАО «СБЕРБАНК» БИК
040349602

Кор. счёт 30101810100000000602

Член саморегулируемой организации Союз «Региональное объединение проектировщиков
Кубани», рег. № 243.

E-mail sotnikov.1960@mail.ru тел. 8-918-123-04-20

Проект межевания территории для образования земельного участка путем объединения земельного участка с кадастровым номером 23:48:0102012:1003, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Славянский, г. Славянск-на-Кубани, ул. Октябрьская, 97-д/1 и земель, собственность на которые не разграничена, в кадастровом квартале 23:48:0102012, для размещения индивидуального жилищного строительства в целях исключения чересполосицы



ГИП

Сотников В.В.

Славянск-на-Кубани
2025 г.

Состав проекта межевания

Номер тома	Содержание	Наименование	Примечание
Том 1	Основная часть		
	Текстовая часть:		1
		1.1 Общие данные	
		1.1.1 Межевание территории	
		1.2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы образования	
		1.3 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	
		1.4 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории	
		1.5 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)	
		1.6 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.	
	Графическая часть:		
		Чертеж межевания территории	Лист 1

		Схема границ существующих элементов планировочной структуры	Лист 2
		План красных линий	Лист 3
		Чертеж линий отступа от красных линий с целью определения мест допустимого расположения зданий, строений, сооружений	Лист 3
Том 2	Материалы по обоснованию		
	Графическая часть:		
		Схема отображения границ существующих земельных участков и объектов капитального строительства	Лист 1
		Схема границ зон с особыми условиями использования территории	Лист 2

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
СОТНИКОВ ВАЛЕРИЙ ВЛАДИСЛАВОВИЧ

ИНН 234901589168 ОГРНИП 318237500080511 ОКПО 0127360719
ОКВЭД 71.11.

353560, Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Дзержинского, 356
р/с 40802810730000048258 Краснодарское отделение №8619 ПАО «СБЕРБАНК» БИК
040349602

Кор. счёт 30101810100000000602

Член саморегулируемой организации Союз «Региональное объединение проектировщиков
Кубани», рег. № 243.

E-mail sotnikov.1960@mail.ru тел. 8-918-123-04-20

**Проект межевания территории для образования
земельного участка путем объединения земельного
участка с кадастровым номером 23:48:0102012:1003,
расположенного по адресу: Краснодарский край,
р-н Славянский, г. Славянск-на-Кубани, ул. Октябрьская,
97-д/1 и земель, собственность на которые не
разграничена, в кадастровом квартале 23:48:0102012, для
размещения индивидуального жилищного строительства
в целях исключения чересполосицы**

Том 1 «ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ»



ГИП

Сотников В.В.

Славянск-на-Кубани
2025 г.

1. Общие данные

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

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.

Проект межевания территории разработан с целью образования земельного участка путем объединения земельного участка с кадастровым номером 23:48:0102012:1003, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Славянский, г. Славянск-на-Кубани, ул. Октябрьская, 97-д/1 и земель, собственность на которые не разграничена, в кадастровом квартале 23:48:0102012, для размещения индивидуального жилищного строительства в целях исключения чересполосицы.

**Проект межевания территории выполнен на основании
следующих документов:**

Генерального плана Славянское городское поселение Славянского района

Краснодарского края, утверждённый Решением Совета муниципального образования Славянский район Краснодарского края Шестьдесят восьмая сессия Совета муниципального образования Славянский район седьмого созыва 21.05.2025 № 9 «Об утверждении

- изменений, вносимых в генеральный план Славянского городского поселения Славянского района, утвержденного решением тридцать седьмой сессии Совета Славянского городского поселения Славянского района от 23 июля 2008 г. № 4»

- Правил землепользования и застройки территории Славянского городского поселения Славянского района Краснодарского края, утвержденных решением Совета муниципального образования Славянский район № 10 от 21 мая 2025 года;

- Сведений, выданных из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Славянское городское поселение Славянского района Краснодарского края;

- Выписок из ЕГРН об объекте недвижимости и кадастрового плана территории.

- Технического отчета по результатам инженерно-геодезических изысканий;

Проект межевания территории выполнен в соответствии со следующими документами:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г., №190-ФЗ (в ред. от 24.06.2025 г.);

- 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 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 11.03.2025 г.);

- Закон Краснодарского края от 21.07.2008 г. № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (в ред. от 11.07.2025 г.);

СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

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 Сотников В.В.

1.1 Межевание территории

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

Природно-климатические факторы зоны Ш 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 границах проектирования особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия, а также земли лесного фонда, городские леса и рекреационные зоны отсутствуют. Рассматриваемая территория проектирования землепользования и застройки Славянского городского поселения Краснодарского края расположена в градостроительной зоне Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Согласно сведениям, выданным из государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования Славянский район:

- образуемый земельный участок полностью расположен в зоне подтопления территории г. Славянска-на-Кубани Славянского городского поселения, п. Совхозный Прибрежного сельского поселения Славянского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Протока 1%;
- частично расположен в охранной зоне воздушной линии электропередачи «ВЛ-0,4 кВ от Ц 3-01»;
- частично попадает в зону третьего пояса санитарной охраны источника водоснабжения.

Основной задачей проекта межевания территории является:

- образование земельного участка путем объединения земельного участка с кадастровым номером 23:48:0102012:1003, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Славянский, г. Славянск-на-Кубани, ул. Октябрьская, 97-д/1 и земель, собственность на которые не разграничена, в кадастровом квартале 23:48:0102012, для размещения индивидуального жилищного строительства в целях исключения чересполосицы;
- обозначение красных линий;
- координирование объекта землепользования;
- установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка;
- соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка.

1.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Подготовка проектов межевания территории осуществлялась с учетом материалов инженерных изысканий, сведений, полученных из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования Славянский район и сведений, содержащихся в ЕГРН.

Образование земельного участка путем объединения земельного участка с кадастровым номером 23:48:0102012:1003, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Славянский, г. Славянск-на-Кубани, ул. Октябрьская, 97-д/1 и земель, собственность на которые не разграничена, в кадастровом квартале 23:48:0102012, для размещения индивидуального жилищного строительства в целях исключения чересполосицы производится на территории Славянского городского поселения Славянского района Краснодарского края.

Проектом сформирован образуемый участок :ЗУ1, находящийся в зоне Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Образуемый земельный участок с условным номером 23:48:0102012:ЗУ1, общей площадью 543 кв.м включает в себя:

- земельный участок с кадастровым номером 23:48:0102012:1003 (площадью 323 кв. м.), расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Славянский, г. Славянск-на-Кубани, ул. Октябрьская, 97-д/1, находящийся в аренде (23:48:0102012:1003-23/250/2025-2 от 29.05.2025 г). Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости – Шадров Дмитрий Анатольевич. Вид разрешенного использования – для огородничества.

- территорию свободную от застройки площадью 40 кв.м.

- территорию свободную от застройки площадью 180 кв.м.

Доступ к образованному земельному участку осуществляется с земель общего пользования.

На момент подготовки проекта межевания территории на проектируемой территории отсутствуют объекты капитального/не капитального строительства.

Сведения об образуемом земельном участке также представлены в таблице

Кадастровый номер земельного участка	До межевания			После межевания		
	S (кв.м)	Вид разрешенного использования	Вид изменения	Кадастровый номер земельного участка	S (кв.м)	Вид разрешенного использования
23:48:0102012:1003 Аренда (23:48:0102012:1003-23/250/2025-2 от 29.05.2025 г). Шадров Дмитрий Анатольевич	323	Для огородничества	1.Изменение вида разрешенного использования с «огородничество» на «для индивидуального жилищного строительства»; 2. Присоединение части свободной территории S=40,0 кв.м; 3. Присоединение части свободной территории S=180,0 кв.м.	23:48:0102012: 3У1	543	Для индивидуального жилищного строительства

Категории земель - земли населенных пунктов.

**1.3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков,
которые будут отнесены к территориям общего
пользования или имуществу общего пользования, в том числе в
отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие
для государственных и муниципальных нужд**

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд проектом не предусмотрено.

1.4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Согласно правил землепользования и застройки Славянское городское поселение Славянского района Краснодарского края (в редакции от 21.05.2025 № 10), том 2 "Градостроительные регламенты", перераспределяемый земельный участок расположен в градостроительной зоне Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

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 Славянское городское поселение Славянского района Краснодарского края, для образуемого земельного участка устанавливается следующий вид разрешенного использования:

- 23:27:0304003:ЗУ1 — для индивидуального жилищного строительства. Категория земель - земли населенных пунктов

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. В соответствии с генеральным планом Славянское городское поселение Славянского района Краснодарского края в границах образуемых земельных участков, особо охраняемые природные объекты (природоохранные, научные, культурные, эстетические, реакционные, оздоровительные) отсутствуют.

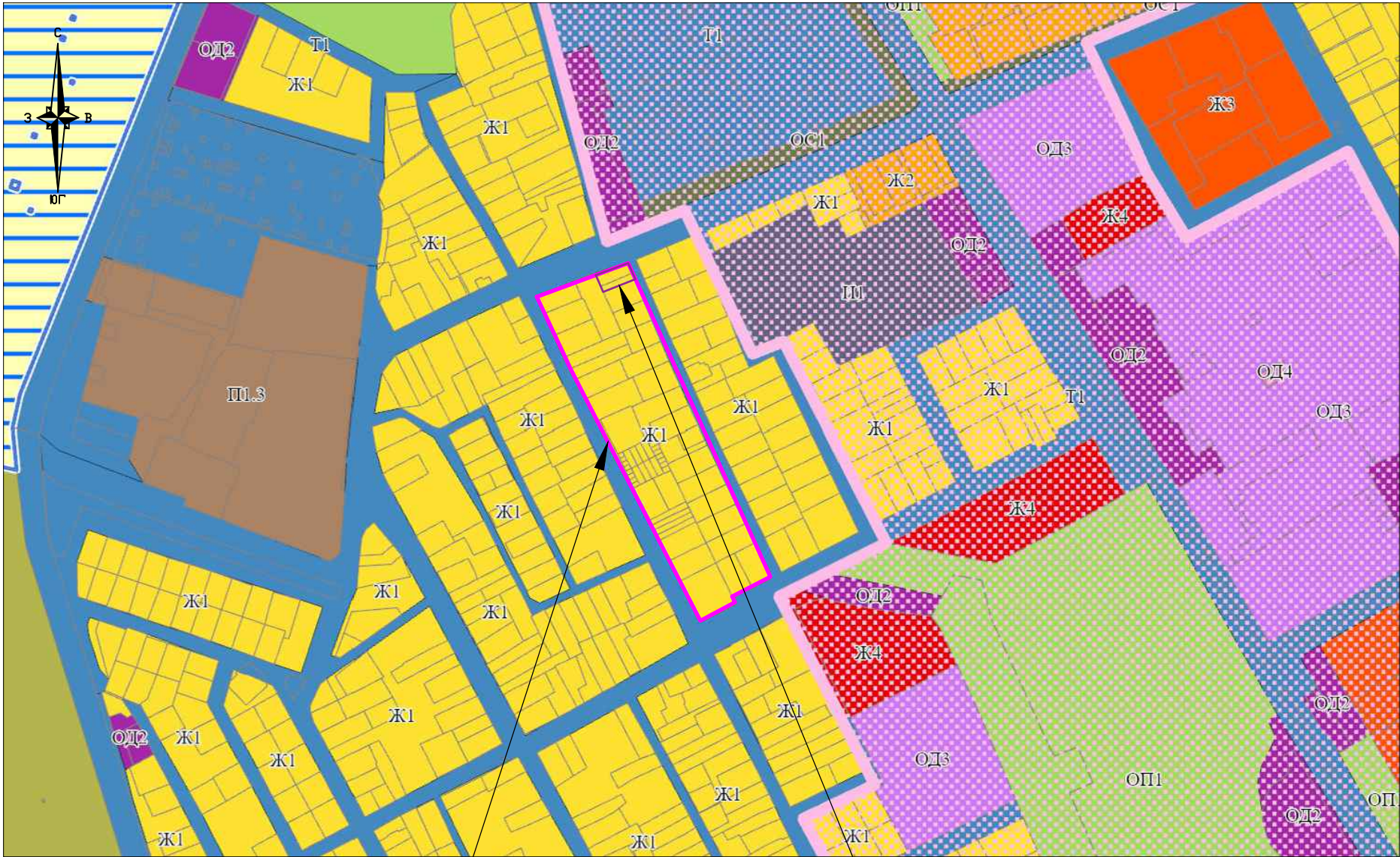
1.5. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

Проект межевания территории не включает в себя участки лесов, лесничеств, лесопарков, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, не определяет их количественные и качественные характеристики, не содержит сведений лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

**1.6. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден
проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек
этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого
государственного реестра недвижимости
(система координат - МСК23)**

Образуемый земельный участок под строительство ИЖС		
Номер поворо тных точек	Координаты поворотных точек	
	X	Y
1	503834.21	1309012.37
2	503843.86	1309042.58
3	503834.59	1309046.34
4	503828.93	1309048.65
5	503817.31	1309019.35
6	503822.17	1309017.35
7	503831.88	1309013.36
1	503834.21	1309012.37

Схема границ существующих элементов планировочной структуры
на карте градостроительного зонирования территорий Славянского городского поселения
Славянского района

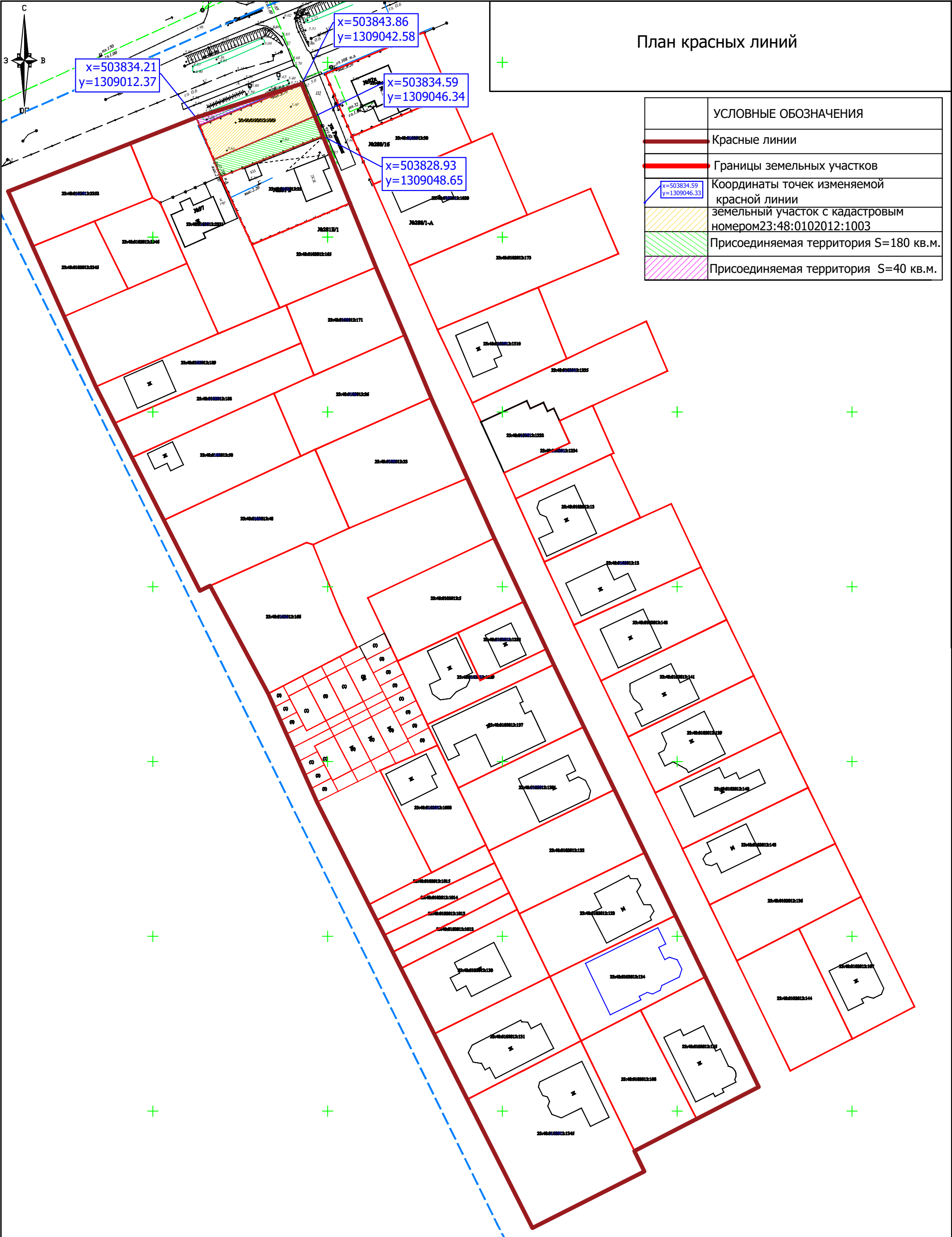


планировочный квартал
кадастровый номер 23:48:0102012

образуемый земельный участок

Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами

						Основная часть		
						Проект межевания территории для образования земельного участка путем объединения земельного участка с кадастровым номером 23:48:0102012:1003, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Октябрьская, 97-д/1 и земель, собственность на которые не разграничена, в кадастровом квартале 23:48:0102012		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
ГИП		Сотников				Проект межевания земельного участка	П	2
Разработал		Сотникова						
						Схема границ существующих элементов планировочной структуры М 1:1000	ИП Сотников В.В.	



						Основная часть				
						Проект межевания территории для образования земельного участка путем объединения земельного участка с кадастровым номером 23:48:0102012:1003, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Октябрьская, 97-д/1 и земель, собственность на которые не разграничена, в кадастровом квартале 23:48:0102012				
Изм.	Кол. у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания земельного участка		Стадия	Лист	Листов
ГИП		Сотников						П	3	
Разработал		Сотникова				План красных линий М 1:1000		ИП Сотников В.В.		



чертеж линий отступа от изменяемых красных линий с целью определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений

	УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
	Границы земельных участков
	Образуемый земельный участок
	Поворотные точки
	Место допустимого расположения зданий, строений и сооружений

						Основная часть			
						Проект межевания территории для образования земельного участка путем объединения земельного участка с кадастровым номером 23:48:0102012:1003, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Октябрьская, 97-д/1 и земель, собственность на которые не разграничена, в кадастровом квартале 23:48:0102012			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Проект межевания земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Сотников					П	3	
Разработал		Сотникова				чертеж линий отступа от изменяемых красных линий с целью определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений М 1:1000	ИП Сотников В.В.		

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
СОТНИКОВ ВАЛЕРИЙ ВЛАДИСЛАВОВИЧ

ИНН 234901589168 ОГРНИП 318237500080511 ОКПО 0127360719
ОКВЭД 71.11.

353560, Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Дзержинского, 356
р/с 40802810730000048258 Краснодарское отделение №8619 ПАО «СБЕРБАНК» БИК
040349602

Кор. счёт 30101810100000000602

Член саморегулируемой организации Союз «Региональное объединение проектировщиков
Кубани», рег. № 243.

E-mail sotnikov.1960@mail.ru тел. 8-918-123-04-20

**Проект межевания территории для образования
земельного участка путем объединения земельного
участка с кадастровым номером 23:48:0102012:1003,
расположенного по адресу: Краснодарский край,
р-н Славянский, г. Славянск-на-Кубани, ул. Октябрьская,
97-д/1 и земель, собственность на которые не
разграничена, в кадастровом квартале 23:48:0102012, для
размещения индивидуального жилищного строительства
в целях исключения чересполосицы**

Том 2 «МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ»



ГИП

Сотников В.В.

Славянск-на-Кубани
2025 г.



						Материалы по обоснованию				
						Проект межевания территории для образования земельного участка путем объединения земельного участка с кадастровым номером 23:48:0102012:1003, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Октябрьская, 97-д/1 и земель, собственность на которые не разграничена, в кадастровом квартале 23:48:0102012				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
ГИП		Сотников				Проект межевания земельного участка		Стадия	Лист	Листов
Разработал		Сотникова						П	1	
						Схема отображения границ существующих земельных участков и объектов капитального строительства М 1:1000		ИП Сотников В.В.		

