АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КУРГАНИНСКИЙ РАЙОН

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 26.08.2025 № 817

г. Курганинск

Об утверждении документации по планировке территории, расположенной между улицей Мира, переулком Октябрьским, улицей Октябрьской и автомобильной дорогой Усть-Лабинск – Лабинск – Упорная в станице Михайловской Курганинского района Краснодарского края

В соответствии со статьями 41, 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Курганинский район, зарегистрированным Управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Краснодарскому краю 29 мая 2017 г. № Ru 235170002017001, с учетом заключения о результатах публичных слушаний от 25 июля 2025 г. п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить документацию по планировке территории, расположенной между улицей Мира, переулком Октябрьским, улицей Октябрьской и автомобильной дорогой Усть-Лабинск – Лабинск – Упорная в станице Михайловской Курганинского района Краснодарского края (приложение).

2. Отделу информатизации администрации муниципального образования Курганинский район (Спесивцев Д.В.) разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации муниципального образования Курганинский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Общему отделу администрации муниципального образования Курганинский район (Ермак Н.Б.) опубликовать настоящее постановление в установленном законом порядке.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования Курганинский район Овсянникова Р.В.

5. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава муниципального образования
Курганинский район А.Н. Ворушилин

Приложение

УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
муниципального образования
Курганинский район
от 26.08.2015 № 814

Документация по планировке территории, расположенной между улицей Мира, переулком Октябрьским, улицей Октябрьской и автомобильной дорогой Усть-Лабинск – Лабинск – Упорная в станице Михайловской Курганинского района Краснодарского края

Общество с ограниченной ответственностью
«АРКАДА»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

(проект планировки территории и проект межевания территории), расположенной между улицей Мира, переулком Октябрьский, улицей Октябрьской и автомобильной дорогой Усть-Лабинск – Лабинск – Упорная в станице Михайловской Курганинского района Краснодарского края

ТОМ – 1

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

ДПТ – ППТ - 1

Заказчик
Администрация муниципального образования
Курганинский район

Директор ООО «Аркада» А.Е. Ковалев

г. Курганинск
2025 год

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том – 1 Основная (утверждаемая) часть проекта планировки (ДПТ – ППТ – 1)

Том – 2 Материалы по обоснованию проекта планировки (ДПТ – ППТ – 2)

Том – 3 Основная (утверждаемая) часть проекта межевания (ДПТ – ПМТ – 3)

Том – 4 Материалы по обоснованию проекта межевания (ДПТ – ПМТ – 4)

СОДЕРЖАНИЕ

№ пп	Наименование документа	Лист
Раздел 1. Основная (утверждаемая) часть		
1	Основные положения	3
2	1.Положение о характеристиках планируемой к развитию территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	4
3	2.Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественного и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры	7
4	3.Положение об очередности планируемого развития территории	9
5	Графический материал	11

Основные положения

Разработка проекта планировки территории, расположенной между улицей Мира, переулком Октябрьский, улицей Октябрьской и автомобильной дорогой Усть-Лабинск – Лабинск – Упорная в станице Михайловской Курганинского района Краснодарского края, осуществлялась по заказу администрации муниципального образования Курганинский район на основании постановления администрации муниципального образования Курганинский район от 05.12.2024 года № 1206 «О подготовке документации по планировке (проекта планировки и проекта межевания) территории, расположенной между улицей Мира, переулком Октябрьский, улицей Октябрьской и автомобильной дорогой Усть-Лабинск – Лабинск – Упорная в станице Михайловской Курганинского района Краснодарского края».

При разработке проекта учитывались основные положения градостроительной документации:

- Генерального плана Михайловского сельского поселения Курганинского района Краснодарского края, утверждённого решением Совета Михайловского сельского поселения Курганинского района от 17 мая 2023 года года №270;
- Правил землепользования и застройки Михайловского сельского поселения Курганинского района, утверждённых решением Совета муниципального образования Курганинский район от 13.12.2023г. № 346.
- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;
- Приказа Росреестра от 10.11.2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Иные нормативно правовые акты по вопросам градостроительной деятельности, землепользования и застройки.

Графические материалы разработаны на топографической основе, полученной в результате инженерно-геодезических изысканий и создания цифровой модели местности масштаба 1:500, сечением рельефа 1,0 метров в системе координат МСК-23 зона 2 и Балтийской системе высот 1977г.

Территория, на которую разрабатывается документация по планировке территории, расположена в западной части станицы Михайловской Курганинского района Краснодарского края, между улицей Мира, переулком Октябрьский, улицей Октябрьской и автомобильной дорогой Усть-Лабинск – Лабинск – Упорная в станице Михайловской Курганинского района Краснодарского края.

Территория разработки проекта планировки расположена в границах кадастрового квартала 23:16:0503009.

Общая площадь проектируемой территории составляет 6,0 га.

В настоящее время проектируемая территория частично застроена. На территории имеются земельные участки, в том числе стоящие на государственном кадастровом учете с расположенными на них индивидуальными жилыми домами.

Рельеф территории в границах проектируемой застройки спокойный, максимальная разница отметок высот территории составляет до 2,0 м.

Климат станицы Михайловской Курганинского района умеренно-континентальный, засушливый. Характеризуется умеренными температурами в течение всего года. По среднегодовым данным только в январе и феврале отмечаются отрицательные температуры. Зимой температура опускается до -4^0С. Летом Средняя температура воздуха достигает +25-26^0С. Абсолютный температурный максимум, составляет +39^0С. Абсолютный температурный минимум, составляет -31^0С.

1.Положение о характеристиках планируемой к развитию территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Организация проектируемой территории направлена на создание благоустроенного и комфортного проживания граждан.

Планировка территории выбрана с учетом возможности ее рационально-функционального использования, на основе сравнения вариантов планировочных решений, технико-экономических показателей.

Проектируемая территория дифференцирована на следующие зоны:

- зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- зона сельскохозяйственных угодий в составе населенных пунктов.

Объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, не имеется.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Михайловского сельского поселения Курганинского района, утвержденными Решением Совета муниципального образования Курганинский район от 13.12.2023г. №346) (*для реализации данного проекта планировки и межевания территории необходимо внести изменения в Генеральный план Михайловского сельского поселения Курганинского района и Правила землепользования и застройки Михайловского сельского поселения Курганинского района*), проектируемая территория расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) и зоне сельскохозяйственных угодий в составе населенных пунктов (СХ7).

КРАСНЫЕ ЛИНИИ

В настоящем проекте представлены красные линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории в соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Красные линии разработаны в составе настоящего проекта планировки территории.

В соответствии с частью 3.3 инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98), красные линии – границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Согласно пункту 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, территории общего пользования – это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Ранее на проектируемой территории красные линии были установлены.

Устанавливаемые красные линии отделяют территорию общего пользования (улично-дорожную сеть).

Ниже представлен каталог координат поворотных точек проектируемых красных линий.

Ведомость координат поворотных точек красных линий

№	Координата X	Координата Y
1	474054.30	2267343.58
2	473775.19	2267323.36

Линии регулирования застройки устанавливается местными градостроительными регламентами. Согласно Правилам землепользования и застройки Михайловского сельского поселения Курганинского района, расстояние до красной линии принято 3 метра.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства на земельных участках:

Правилами землепользования и застройки Михайловского сельского поселения Курганинского района:

Для зоны сельскохозяйственных угодий в составе населенных пунктов, в которой расположена часть планируемой территории, установлены предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства на земельных участках:

- растениеводство:
- минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м;
- максимальный размер земельного участка (площадь) - 2500000 кв.м;
- предельное количество этажей – не подлежит установлению;
- предельное количество этажей – не подлежит установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению;
- минимальный процент озеленения в границах земельного участка - не подлежит установлению.

Для зоны застройки индивидуальными жилыми домами, в которой расположена часть планируемой территории, установлены предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства на земельных участках:

- для ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальный размер земельного участка (площадь) – 600 кв.м;
- максимальный размер земельного участка (площадь) - 5000 кв.м;
- минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) -12 м;
- предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж);
-предельная высота зданий, строений, сооружений - 20 м;
- минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м. В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;

Минимальный процент озеленения в границах земельного участка -30%.

2. **Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественного и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры**

Строительство новых инженерных сетей и сооружений данным проектом не предусмотрено.

Водоснабжение

На проектируемой территории отсутствует централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения. Таким образом присоединение к существующей сети центрального водопровода невозможна, в связи с его отсутствием.

Водоотведение (канализация).

На проектируемой территории отсутствует централизованная система водоотведения, проектирование не предусмотрено.

Газоснабжение

На проектируемой территории присутствуют сети газоснабжения. Новые сети газоснабжения не проектируются.

Связь

На проектируемой территории имеются существующие сети связи. Новые сети связи не проектируются.

Электроснабжение

На проектируемой территории имеются сети электроснабжения, новые сети данным проектом не проектируются.

При размещении сетей водоснабжения, газоснабжения, связи, электроснабжения необходимо учитывать Свод правил СП 42.13330.2011 и Свод правил СП 62.13330.2011.

Расстояния по горизонтали (в свету) между соседними инженерными подземными сетями при их параллельном размещении приняты согласно таблицам 1, 2, 3.

Таблица 1

Инженерные сети	Расстояние, м, по горизонтали (в свету) до			
	водопровода	канализации бытовой	кабелей силовых всех напряжений	кабелей связи
Водопровод	прим. 1	прим. 2	0,5	0,5
Канализация бытовая	прим. 2	0,4	0,5	0,5
Кабели силовые всех напряжений	0,5	0,5	0,1-0,5	0,5
Кабели связи	0,5	0,5	0,5	-

Примечания

1 При параллельной прокладке нескольких линий водопровода расстояние между ними следует принимать в зависимости от технических и инженерно-геологических условий в соответствии с СП 31.13330.

2 Расстояния от бытовой канализации до хозяйственно-питьевого водопровода следует принимать м: до водопровода из железобетонных и асбестоцементных труб - 5; до водопровода из чугунных труб диаметром до 200 мм -1,5, диметром свыше 200 мм - 3; до водопровода из пластмассовых труб - 1,5.

Минимальные расстояния от подземных (наземных с обвалованием) газопроводов до инженерных сетей

Таблица 2

Инженерные сети	Минимальные расстояния по вертикали (в свету), м, при пересечении	Минимальные расстояния по горизонтали (в свету), м, при давлении в газопроводе, МПа, включительно		
		до 0,1	св. 0,1 до 0,3	св. 0,3 до 0,6
1. Водопровод, напорная канализация	0,2	1,0	1,0	1,5
Самотечная бытовая канализация (водосток, дренаж, дождевая)	0,2	1,0	1,5	2,0
Газопроводы давлением газа до 1,2 МПа включ. (природный газ); до 1,6 МПа включ. (СУГ):				
при совместной прокладке в одной траншее	0,2	0,4	0,4	0,4
при параллельной прокладке	0,2	1,0	1,0	1,0
Силовые кабели напряжением до 35 кВ; 110-220 кВ	в соответствии с ПУЭ			

Минимальные расстояния от надземных (наземных без обвалования) газопроводов до инженерных сетей

Таблица 3

Инженерные сети	Минимальные расстояния в свету, м, от газопроводов давлением включительно, МПа		
	до 0,1	св. 0,1 до 0,3	св. 0,3 до 0,6
Подземные инженерные сети: водопровод, канализация, тепловые сети, телефонные, электрические кабельные блоки	1	1	1
Воздушные линии электропередачи	в соответствии с ПУЭ		

Характеристика развития транспортной инфраструктуры.

Схематичное размещение объектов транспортной инфраструктуры приведено в материалах по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть. Схема организации движения транспорта; схема вертикальной планировки М 1:500. Проектирование новых улиц и проездов данным проектом не предусмотрено.

Организация улично-дорожной сети.

Улично-дорожная сеть (УДС) – часть инфраструктуры поселений, городской или сельской местности, представляющая собой совокупность многократно используемой и целенаправленно созданных при участии человека ограниченных по ширине линейных, плоскостных и разноуровневых объектов капитального строительства вне зданий и строений (улиц и дорог различных категорий и входящих в их состав объектов дорожно-мостового строительства), которые предназначены для движения транспортных средств и (или) людей (пешеходов, там, где применимо – и приравненных к ним велосипедистов и пользователей средств индивидуальной мобильности) по поверхности или внутри этих объектов, а также для размещения в них (на них) транспортных средств. УДС является основой планировочной структуры поселений, проектируется с учетом перспективного роста интенсивности движения и обеспечения возможности прокладки инженерных коммуникаций.

Улично-дорожная сеть проектируется в соответствии с СП 396.1325800.2018 Свод правил улицы и дороги населенных пунктов.

Схема улично-дорожной сети и организации дорожного транспорта выполнена в масштабе 1:500.

Ширина существующей проезжей части для всех улиц принята 6 метров, что обеспечивает возможность проезда специальной техники.

Ширина существующей улично-дорожной сети в красных линиях составляет 20 и 25 метров.

Проектирование новых улиц и проездов данным проектом не предусмотрено.

3. Положение об очередности планируемого развития территории.

Положения об очередности планируемого развития территории представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

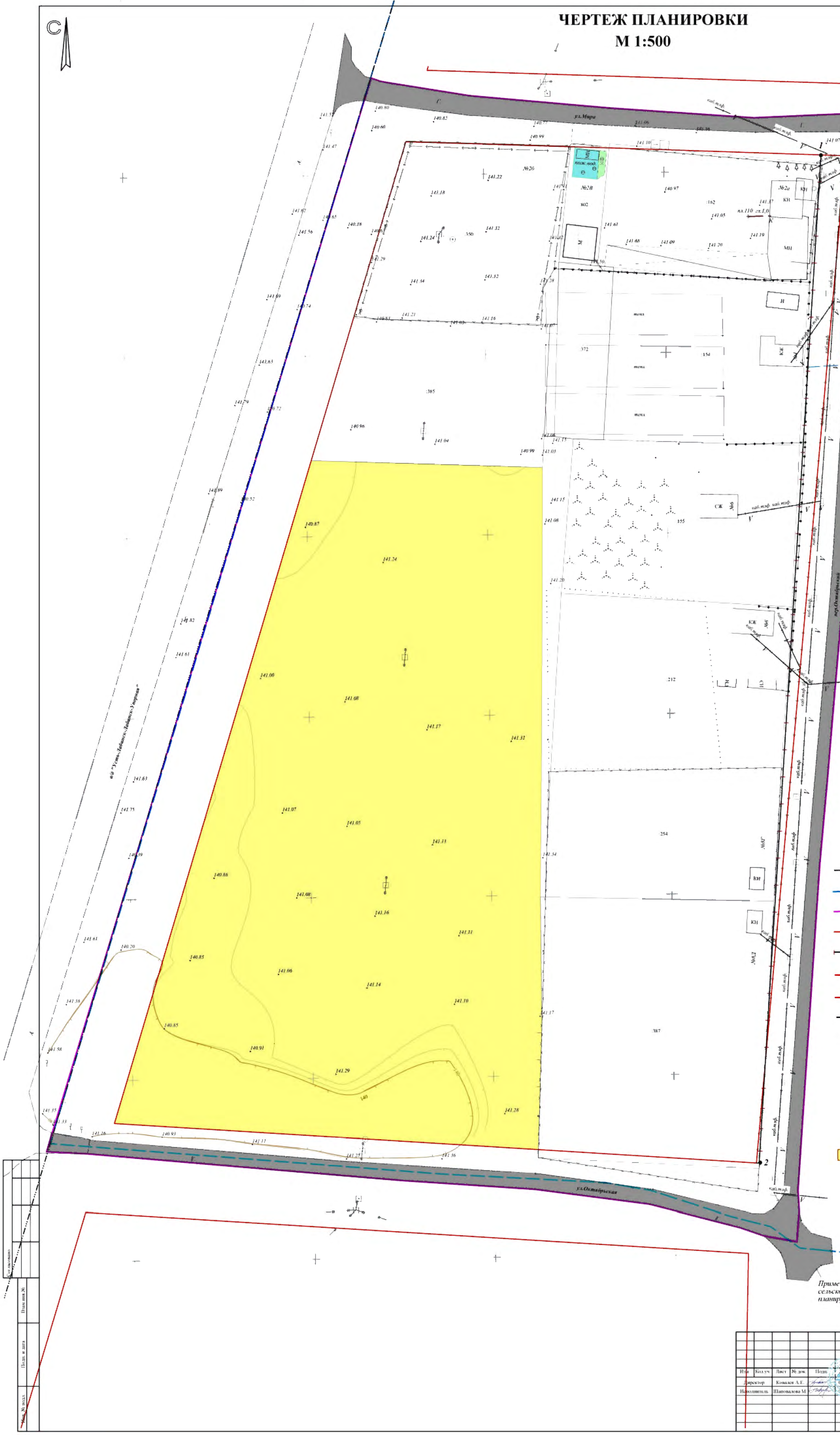
Предлагается следующая очередность планируемого развития территории, отраженная в табличной форме ниже.

Очередность развития территории	Описание развития территории	Примечание
1 очередь	Проведение кадастровых работ	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет.
2 очередь	Предоставление вновь сформированных земельных участков	

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

№п/п	Наименование	Масштаб	Кол-во листов
1	Чертеж планировки территории	1:500	1

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ
М 1:500



Ведомость координат поворотных точек красных линий

№	Координата X	Координата Y
1	474054.30	2267343.58
2	473775.19	2267323.36

Условные обозначения:

- граница населенного пункта
- граница кадастрового квартала
- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- границы существующего элемента планировочной структуры (существующие красные линии)
- границы планируемого элемента планировочной структуры
- существующие красные линии
- отменяемые красные линии
- устанавливаемые красные линии
- 1 - поворотные точки утверждаемых красных линий

Территория сельскохозяйственных угодий в составе населенных пунктов

- граница зоны сельскохозяйственных угодий в составе населенных пунктов

Примечание: Размещение объектов капитального строительства в зоне сельскохозяйственных угодий в составе населенных пунктов не планируется.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Ф.2025.050
Директор		Ковалев А.Е.			08.25	Разработка документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории), предположенной между улицей Мира, переулком Октябрьский, улицей Октябрьской и автомобильной дорогой Усть-Лабинск-Лабинск - Ударная в станице Михайловской Курганинского района Краснодарского края
Исполнитель		Шаповалова М.			08.25	Проект планировки территории. Основная часть

Стадия	Лист	Листов
ПП	1	1

Чертеж планировки территории М 1:500

ООО "Аркада" г.Курганинск, 2025г.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Общество с ограниченной ответственностью
«АРКАДА»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

(проект планировки территории и проект межевания территории), расположенной между улицей Мира, переулком Октябрьский, улицей Октябрьской и автомобильной дорогой Усть-Лабинск – Лабинск – Упорная в станице Михайловской Курганинского района Краснодарского края

ТОМ – 3

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

ДПТ – ПМТ - 3

Заказчик
Администрация муниципального образования
Курганинский район

Директор ООО «Аркада» А.Е. Ковалев

г. Курганинск
2025 год

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том – 1 Основная (утверждаемая) часть проекта планировки (ДПТ – ППТ – 1)

Том – 2 Материалы по обоснованию проекта планировки (ДПТ – ППТ – 2)

Том – 3 Основная (утверждаемая) часть проекта межевания (ДПТ – ПМТ – 3)

Том – 4 Материалы по обоснованию проекта межевания (ДПТ – ПМТ – 4)

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ		4
1.ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ		5
2.ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ		6
2.1	Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	7
2.2	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории	8
2.3	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.	15
2.4	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.	15
2.5	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	15
3.Графический материал		17

ВВЕДЕНИЕ.

Разработка проекта межевания территории, расположенной между улицей Мира, переулком Октябрьский, улицей Октябрьской и автомобильной дорогой Усть-Лабинск – Лабинск – Упорная в станице Михайловской Курганинского района Краснодарского края, осуществлялась по заказу администрации муниципального образования Курганинский район на основании постановления администрации муниципального образования Курганинский район от 05.12.2024 года № 1206 «О подготовке документации по планировке (проекта планировки и проекта межевания) территории, расположенной между улицей Мира, переулком Октябрьский, улицей Октябрьской и автомобильной дорогой Усть-Лабинск – Лабинск – Упорная в станице Михайловской Курганинского района Краснодарского края».

При разработке проекта учитывались основные положения градостроительной документации:

1. Генерального плана Михайловского сельского поселения Курганинского района Краснодарского края, утверждённым решением Совета Михайловского сельского поселения Курганинского района от 17.05.2023 года № 270;
2. Правил землепользования и застройки Михайловского сельского поселения Курганинского района, утверждённых решением Совета муниципального образования Курганинский район от 13.12.2023г. № 346.
3. Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
4. Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
5. Иных нормативно правовых актов по вопросам градостроительной деятельности, землепользования и застройки.

Проект межевания выполнен на топографической основе масштаба 1:500, выполненной ООО «Аркада» в 2025 году в составе работ по разработке данного проекта планировки и межевания.

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

Подготовка проекта межевания осуществляется в целях установления границ образуемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.

Используемая система координат – МСК-23.

Примечание: *Для реализации данного проекта планировки и межевания территории необходимо внести изменения в Генеральный план Михайловского сельского поселения Курганинского района и Правила землепользования и застройки Михайловского сельского поселения Курганинского района.*

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

Территория, на которую разрабатывается проект межевания территории, расположена в западной части станицы Михайловской Курганинского района Краснодарского края, между улицей Мира, переулком Октябрьский, улицей Октябрьской и автомобильной дорогой Усть-Лабинск – Лабинск – Упорная в станице Михайловской Курганинского района Краснодарского края.

Территория разработки проекта межевания расположена в границах кадастрового квартала 23:16:0503009.

Площадь проектируемой территории –6,0 га.

Территориальная градостроительная зона:

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1);
- Зона сельскохозяйственных угодий в составе населенных пунктов (СХ7).

Регламент использования территории установлен в составе Правил землепользования и застройки Михайловского сельского поселения Курганинского района.

На момент разработки проекта часть рассматриваемой территории занята объектами индивидуального жилищного строительства. На территории имеются земельные участки, стоящие на государственном кадастровом учете, границы которых установлены в соответствии с действующим законодательством:

- 2 земельных участка с видом разрешенного использования «Ярмарки, выставочные центры и комплексы, служебные гаражи»;
- 1 земельный участок с видом разрешенного использования «Для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания»;
- 1 земельный участок с видом разрешенного использования «Обслуживание автотранспорта»;
- 1 земельный участок с видом разрешенного использования «Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа); (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества)»;
- 2 земельных участка с видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства»;
- 1 земельный участок с видом разрешенного использования «Для обслуживания и эксплуатации индивидуального жилого дома»;
- 2 земельных участка с видом разрешенного использования «Приусадебные участки личного подсобного хозяйства»;

Зоны с особыми условиями использования территории (зоны ограничения капитального строительства и хозяйственной деятельности) на территории в границах проекта межевания включают в себя следующие охранные зоны:

- охранную зону инженерных коммуникаций - Охранная зона ВЛ 10 кВ "Мх - 4";

- придорожная полоса - границы части (5 контур) придорожной полосы автомобильной дороги «г. Усть-Лабинск – г. Лабинск – ст-ца Упорная» на территории муниципального образования Курганинский район;

- охранную зону инженерных коммуникаций - Охранная зона ВЛ-04КВ ОТ ТП 427;

- охранную зону инженерных коммуникаций - Охранная зона ВЛ 10 кВ "Мх-3".

2. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

Задача проекта межевания – регулирование планировочной организации территории, выделения планировочных элементов посредством установления границ земельных участков.

В проекте межевания отображены границы существующих и образуемых земельных участков.

Границы и параметры формируемых земельных участков определялись с учетом действующих градостроительных нормативов, градостроительных регламентов и планируемого использования территории.

Земельные участки образованы в границах кадастрового квартала 23:16:0503009.

В результате проекта межевания установлены границы 5 земельных участков общей площадью 28983 кв.м., в том числе:

1. Образуемые из земель государственной собственности:

- 1 земельный участок с видом разрешенного использования «Растениеводство» (1.1) общей площадью 17088 кв.м.

2. Образование 4 земельных участков путём перераспределения земельных участков с землями неразграниченной государственной собственности.

Границы участков установлены графически по плану масштаба 1:500. Используемая система координат – МСК-23.

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

Образуемые земельные участки из земель государственной и (или) муниципальной собственности:

Таблица1

Условные номера земельных участков	Адрес земельного участка	Вид разрешенного использования	Категория земель	Возможные способы образования	Площадь участка, м^2	Примечание
:ЗУ1	-	Растениеводство (1.1)	Земли населенных пунктов	образование земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности	17088	-
:ЗУ2	край Краснодарский, р-н Курганинский, ст-ца Михайловская, пер. Октябрьский, 4	Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)	Земли населенных пунктов	образование земельного участка путём перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:16:0503009:154, находящегося в собственности, с землями государственной собственности	3273	Образование земельного участка возможно при условии снятия с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 23:16:0503009:372
:ЗУ3	край Краснодарский, р-н Курганинский, ст-ца Михайловская, пер. Октябрьский, 6	Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)	Земли населенных пунктов	образование земельного участка путём перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:16:0503009:155, находящегося в частной собственности, с землями государственной собственности	3075	-
:ЗУ4	край Краснодарский, р-н Курганинский, ст-ца Михайловская, пер. Октябрьский, 8	Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)	Земли населенных пунктов	образование земельного участка путём перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:16:0503009:212, находящегося в частной собственности, с землями государственной собственности	3198	-
:ЗУ5	Краснодарский край, р-н Курганинский,	Для ведения личного подсобного	Земли населенных пунктов	образование земельного участка путём	2349	-

	с/п Михайловское,ст-ца Михайловская, пер. Октябрьский, 8Г	хозяйства (2.2)		перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:16:0503009:254, находящегося в частной собственности, с землями государственной собственности		

2.2 Виды разрешенного использования образуемых земельных участков

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Михайловского сельского поселения Курганинского района данная территория расположена в:

- Зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1);
- Зоне сельскохозяйственных угодий в составе населенных пунктов (СХ7).

Согласно регламенту использования территории, установленным в составе Правил землепользования и застройки Михайловского сельского поселения Курганинского района, на данной территории образованы земельные участки с видами разрешенного использования:

- для ведения личного подсобного хозяйства (2.2);
- растениеводство (1.1).

Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков.

:ЗУ1, S=17088 м2

Земельный участок, образуемый из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 23:16:0503009
Категория земель – земли населенных пунктов
Территориальная градостроительная зона – зона сельскохозяйственных угодий в составе населенных пунктов – СХ7
Вид разрешенного использования – Растениеводство, код [1.1]

Каталог координат поворотных точек земельного участка, образуемого из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 23:16:0503009

:ЗУ1, S=17088 м2

№ точки	Координата X	Координата Y
1	473971.12	2267201.32
2	473968.50	2267265.41
3	473933.96	2267264.99
4	473884.26	2267264.19
5	473849.56	2267263.52
6	473814.22	2267263.52
7	473779.66	2267262.20
8	473788.13	2267144.74
1	473971.12	2267201.32

:ЗУ2, S=3273 м2

Земельный участок, образованный путём перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:16:0503009:154, находящегося в собственности, с землями государственной собственности в границах кадастрового квартала 23:16:0503009
Категория земель – земли населенных пунктов
Территориальная градостроительная зона – зона застройки индивидуальными жилыми домами - Ж1
Вид разрешенного использования – Для ведения личного подсобного хозяйства, код (2.2)

Информация о частях исходных земельных участках и территориях, участвующих в перераспределении

Исходный земельный участок или территория	Площадь исходного земельного участка, кв.м	Обозначение части исходного земельного участка или территории, включаемых в состав образуемого	Площадь части, кв.м

		земельного участка	
23:16:0503009:154	2501	:154/п1	2501
Территория	_	:Т/п1	772
Итого:			**3273**

Каталог координат поворотных точек земельного участка, образуемого в результате перераспределения земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности и земельного участка с кадастровым номером 23:16:0503009:154, находящегося в собственности

:ЗУ2, S=3273 м2

№ точки	Координата X	Координата Y
1	474018.04	2267339.69
2	473973.84	2267336.71
3	473975.98	2267282.43
4	473976.31	2267274.02
5	473977.07	2267268.80
6	473977.17	2267265.96
7	474008.15	2267267.91
8	474008.07	2267269.93
9	474025.33	2267270.57
10	474023.73	2267285.72
1	474018.04	2267339.69

Каталог координат поворотных точек территории, включаемой в состав земельного участка, образуемого в результате перераспределения земель из земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности:

:Т/п1, S=772 кв.м

№ точки	Координата X	Координата Y
1	474025.33	2267270.57
2	474023.73	2267285.72
3	473975.98	2267282.43
4	473976.31	2267274.02
5	473977.07	2267268.80
6	473977.17	2267265.96
7	474008.15	2267267.91
8	474008.07	2267269.93
1	474025.33	2267270.57

:ЗУ3, S=3075 м2

Земельный участок, образованный путём перераспределения земельного

участка с кадастровым номером 23:16:0503009:155, находящегося в частной собственности, с землями государственной собственности в границах кадастрового квартала 23:16:0503009

Категория земель – земли населенных пунктов

Территориальная градостроительная зона – зона застройки индивидуальными жилыми домами - Ж1

Вид разрешенного использования – Для ведения личного подсобного хозяйства, код (2.2)

Информация о частях исходных земельных участках и территориях, участвующих в перераспределении

Исходный земельный участок или территория	Площадь исходного земельного участка, кв.м	Обозначение части исходного земельного участка или территории, включаемых в состав образуемого земельного участка	Площадь части, кв.м
23:16:0503009:155	2780	:155/п2	2780
Территория	_	:Т/п2	295
Итого:			**3075**

Каталог координат поворотных точек земельного участка, образуемого в результате перераспределения земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности и земельного участка с кадастровым номером 23:16:0503009:155, находящегося в частной собственности

:ЗУ3, S=3075 м2

№ точки	Координата X	Координата Y
1	473973.84	2267336.71
2	473929.08	2267334.12
3	473933.59	2267270.21
4	473933.96	2267264.99
5	473968.50	2267265.41
6	473977.17	2267265.96
7	473977.07	2267268.80
8	473976.31	2267274.02
9	473975.98	2267282.43
1	473973.84	2267336.71

Каталог координат поворотных точек территории, включаемой в состав земельного участка, образуемого в результате перераспределения земель из

земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности:

:Т/п2, S=295 кв.м

№ точки	Координата X	Координата Y
1	473977.17	2267265.96
2	473977.07	2267268.80
3	473976.31	2267274.02
4	473933.59	2267270.21
5	473933.96	2267264.99
6	473968.50	2267265.41
1	473977.17	2267265.96

:ЗУ4, S=3198 м2

Земельный участок, образованный путём перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:16:0503009:212, находящегося в частной собственности, с землями государственной собственности в границах кадастрового квартала 23:16:0503009

Категория земель – земли населенных пунктов

Территориальная градостроительная зона – зона застройки индивидуальными жилыми домами - Ж1

Вид разрешенного использования – Для ведения личного подсобного хозяйства, код (2.2)

Информация о частях исходных земельных участках и территориях, участвующих в перераспределении

Исходный земельный участок или территория	Площадь исходного земельного участка, кв.м	Обозначение части исходного земельного участка или территории, включаемых в состав образуемого земельного участка	Площадь части, кв.м
23:16:0503009:212	3006	:212/п3	3006
Территория	_	:Т/п3	192
Итого:			**3198**

Каталог координат поворотных точек земельного участка, образуемого в результате перераспределения земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности и земельного участка с кадастровым номером 23:16:0503009:212, находящегося в частной собственности

:ЗУ4, S=3198 м2

№ точки	Координата X	Координата Y
1	473929.08	2267334.12
2	473884.64	2267330.73
3	473884.27	2267266.71
4	473884.26	2267264.19
5	473933.96	2267264.99
6	473933.59	2267270.21
1	473929.08	2267334.12

Каталог координат поворотных точек территории, включаемой в состав земельного участка, образуемого в результате перераспределения земель из земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности:

:Т/п3, S=192 кв.м

№ точки	Координата X	Координата Y
1	473933.96	2267264.99
2	473933.59	2267270.21
3	473884.27	2267266.71
4	473884.26	2267264.19
1	473933.96	2267264.99

:ЗУ5, S=2349 м2

Земельный участок, образованный путём перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:16:0503009:254, находящегося в частной собственности, с землями государственной собственности в границах кадастрового квартала 23:16:0503009

Категория земель – земли населенных пунктов

Территориальная градостроительная зона – зона застройки индивидуальными жилыми домами - Ж1

Вид разрешенного использования – Для ведения личного подсобного хозяйства, код (2.2)

Информация о частях исходных земельных участках и территориях, участвующих в перераспределении

Исходный земельный участок или территория	Площадь исходного земельного участка, кв.м	Обозначение части исходного земельного участка или территории, включаемых в состав образуемого земельного участка	Площадь части, кв.м
23:16:0503009:254	2284	:254/п4	2284
Территория	_	:Т/п4	65
Итого:			**2349**

Каталог координат поворотных точек земельного участка, образуемого в результате перераспределения земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности и земельного участка с кадастровым номером 23:16:0503009:254, находящегося в частной собственности

:ЗУ5, S=2349 м2

№ точки	Координата X	Координата Y
1	473884.64	2267330.73
2	473847.73	2267328.18
3	473849.56	2267264.88
4	473849.56	2267263.52
5	473884.26	2267264.19
6	473884.27	2267266.71
1	473884.64	2267330.73

Каталог координат поворотных точек территории, включаемой в состав земельного участка, образуемого в результате перераспределения земель из земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности:

:Т/п4, S=65 кв.м

№ точки	Координата X	Координата Y
1	473884.27	2267266.71
2	473858.65	2267265.23
3	473849.56	2267264.88
4	473849.56	2267263.52
5	473884.26	2267264.19
1	473884.27	2267266.71

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

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

Земельные участки, которые будут отнесены к территории общего пользования или имуществу общего пользования не проектируются.

2.4 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.

Проектируемая территория находится вне границ лесного фонда, лесные насаждения отсутствуют.

2.5 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Перечень координат характерных точек границы проектируемой территории:

Таблица 4

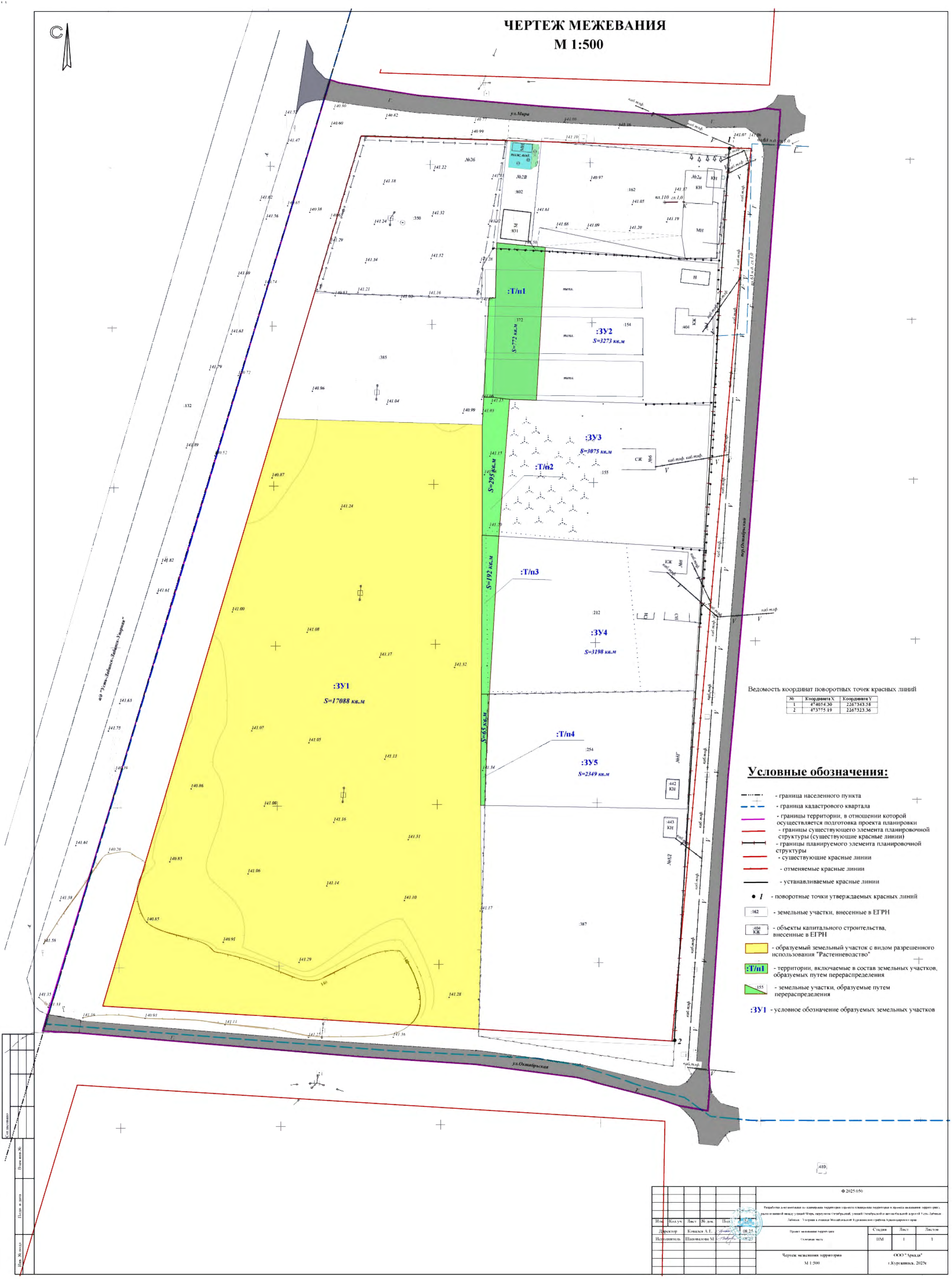
№ точки	Координата X	Координата Y
1	474076.91	2267219.10
2	474076.01	2267221.67
3	474075.68	2267223.16
4	474071.73	2267246.51
5	474067.92	2267285.12
6	474064.76	2267325.02
7	474065.31	2267341.05
8	474065.57	2267350.28
9	474066.46	2267354.88
10	474065.90	2267359.68
11	474052.81	2267358.68
12	474012.72	2267355.33
13	473930.78	2267348.26
14	473896.96	2267344.95
15	473880.26	2267343.38
16	473857.92	2267341.12
17	473838.61	2267339.57
18	473791.64	2267335.92
19	473767.62	2267334.06
20	473761.92	2267334.35
21	473753.47	2267333.56
22	473755.15	2267324.31
23	473757.48	2267317.77
24	473764.13	2267292.84

25	473768.58	2267261.06
26	473771.41	2267224.62
27	473776.40	2267172.39
28	473779.79	2267137.16
29	473780.51	2267125.82
1	474076.91	2267219.10

3.**ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

№п/п	Наименование	Масштаб	Кол-во листов
1	Чертеж межевания территории	1:500	1

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ
М 1:500



Ведомость координат поворотных точек красных линий

№	Координата X	Координата Y
1	474054.30	2267343.58
2	473775.19	2267323.36

Условные обозначения:

- граница населенного пункта
- граница кадастрового квартала
- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- границы существующего элемента планировочной структуры (существующие красные линии)
- границы планируемого элемента планировочной структуры
- существующие красные линии
- отменяемые красные линии
- устанавливаемые красные линии
- 1 - поворотные точки утверждаемых красных линий
- :162 - земельные участки, внесенные в ЕГРН
- :404 КЖ - объекты капитального строительства, внесенные в ЕГРН
- образуемый земельный участок с видом разрешенного использования "Растениеводство"
- :Т/п1 - территории, включаемые в состав земельных участков, образуемых путем перераспределения
- :155 - земельные участки, образуемые путем перераспределения
- :ЗУ1 - условное обозначение образуемых земельных участков

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Ф.2025.050
Директор		Ковалев А.Е.			08.25	Разработка документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории), расположенной между улицей Мира, переулком Октябрьский, улицей Октябрьской и автомобильной дорогой Усть-Лабинск-Лабинск - Уторная в станице Михайловской Курганинского района Краснодарского края
Исполнитель		Шаповалова М.			08.25	Проект межевания территории. Основная часть
						Стадия: ПМ; Лист: 1; Листов: 1
						Чертеж межевания территории М 1:500
						ООО "Аркадя" г.Курганинск, 2025г