

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)**

**в отношении территориальной зоны**

**«Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД1)»**

**по адресу: Тимашевский район, ст. Медведовская, ул. Еременко, 50.**

Индивидуальный предприниматель  
Ромчук Д.В.

2025 год

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)**

**в отношении территориальной зоны**

**«Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД1)»**

**по адресу: Тимашевский район, ст. Медведовская, ул. Еременко, 50.**

**УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ  
ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ  
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ИП Д.В.Ромчук**

**разработал кадастровый инженер  
И.С Гончарова**

**2025 г**

## **СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ**

### **ВЕДЕНИЕ**

#### **Раздел 1. Основанная часть проекта межевания**

1.1. Текстовые материалы документации.

1.2. Графические материалы:

| №№<br>п/п | Наименование                                                                                | Лист   | Масштаб |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|
| 1         | 2                                                                                           | 3      | 4       |
| 1.        | Чертеж красных линий<br>Чертеж линии отступа от красных линий                               | ПМ - 1 | 1:500   |
| 2.        | Чертеж межевание (исправление реестровых ошибок в местоположении границ земельных участков) | ПМ - 2 | 1:500   |
| 3.        | Чертеж (перераспределение земельных участков)                                               | ПМ - 3 | 1:500   |
| 4.        | Чертеж границы публичных сервитут                                                           | ПМ - 4 | 1:500   |

#### **Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

2.1. Графические материалы:

| №№<br>п/п | Наименование                                                                               | Лист   | Масштаб |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|
| 1         | 2                                                                                          | 3      | 4       |
| 1.        | Границы существующих земельных участков<br>Существующие объекты капитального строительства | ПМ - 5 | 1:500   |

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| ВВЕДЕНИЕ.....                                                   | 3  |
| Раздел 1. Основанная часть проекта межевания                    | 4  |
| 1.1. Текстовые материалы документации                           | 5  |
| 1.2. Графические материалы                                      | 10 |
| Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории | 16 |
| 2.1. Графические материалы.....                                 | 16 |

## **ВВЕДЕНИЕ**

Проект межевания территории, на земельные участки в отношении территориальной зоны «Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД1)», разрабатывается на основании следующих документов:

1. Технического задания на разработку проекта межевания территории;
2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
3. Градостроительный Кодекс Краснодарского края;
4. Земельный кодекс Российской Федерации;
5. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001г. № 78-ФЗ;
6. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ;
7. Федеральный закон от 30.12.2015 N 431-ФЗ;
8. СП 47.13330.2016 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения.
9. СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
10. Генеральный план Тимашевского городского поселения;
11. Правил землепользования и застройки Медведовского сельского поселения Тимашевского района, утвержденных решением Совета Медведовского сельского поселения от 30.05.2014 № 310 (с изменениями от 22.05.2024 года № 386 и от 27.11.2024 № 438);
12. Местные нормативы градостроительного проектирования Медведовского сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края;
13. Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденным приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78.

Основная цель разрабатываемой документации заключается в подготовке проектного обеспечения мероприятий по перераспределению, формированию и уточнению земельных участков, расположенных в границах территориальной зоны «Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД1)».

**РАЗДЕЛ 1**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

## **1.1. ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДОКУМЕНТАЦИИ**

### **1. Анализ существующего положения**

Проект планировки разработан на территориальную зону (ОД1):

Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД1), выделена в целях:

развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой;

развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и "дневного" населения в соответствующих среде формах;

развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Основная рассматриваемая часть территории расположена в центральной части станицы Медведовской в границах территориальной зоны ОД1. Площадь территории проекта межевания составляет 6037 кв.м. С северной и восточной стороны рассматриваемая территория ограничена зоной застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), с южной и западной стороны зоной транспортной инфраструктуры (Т-1).

Территория проекта межевания (территориальной зоны) ограничена ул. Еременко и ул. Мира. На данной территории находятся земельные участки со следующим видом разрешенного использования: для предпринимательской деятельности; для эксплуатации магазина; производственный склад; для размещения объектов торговли и бытового обслуживания.

### **2. Проектное решение**

На основании ст.43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам под размещение объектов капитального строительства.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемого земельного участка.

Проектом предлагается:

- сохранить границы ранее образованных (зарегистрированных в ЕГРН) земельных участков;
- исправить реестровые ошибки в местоположении границ и площади земельных участков, внесенных в ЕГРН;

- образовать земельные участки путем перераспределения земельных участков находящихся в собственности физических лиц и земель, государственной (муниципальной) собственности.

Проект межевания территории в многофункциональной общественно-деловой зоне (ОД1)», разработан в соответствии с пунктом 1 статьи 39.28 ЗК РФ № 136-ФЗ от 25.10.2001г. в целях приведения границ земельных участков для исключения вклинивания, вкрапливания, 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. Статьей 39.28 ЗК РФ предусмотрен исчерпывающий перечень случаев, когда допускается перераспределение земельного участка, являющегося частной собственностью, и земельного участка, являющегося государственной или муниципальной собственностью.

Проект межевания территории разработан путем устранения чересполосицы между землями, государственная собственность на которые не разграничена, свободных от прав, и исходным земельным участком с кадастровым номером: 23:31:1002033:169.

В соответствии с п. 6 ст. [11.9](#) ЗК РФ образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным Кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

Действующее законодательство не раскрывает значения вышеуказанных терминов. Согласно письму Министерства экономического развития Российской Федерации от 02.12.2019 (ответ на обращение ООО НПО «Прецедент») «чересполосица, вкрапливание» - это недостатки землепользования, заключающиеся в таком расположении земельных участков на местности, принадлежащих различным правообладателям, и местоположении их границ, при котором надлежащее (рациональное) использование земель не может быть обеспечено ввиду отсутствия прохода и проезда к таким участкам без нарушения владения земельными участками иных лиц, либо выражающееся в невозможности полноценного использования земельного участка в соответствии с разрешенным использованием земельного участка ввиду стесненных условий для соответствующей хозяйственной деятельности.

Исследуя земли муниципальной собственности (:Тп/1; :Т/п2;) можно сделать вывод о невозможности формирования отдельных земельных участков, в связи с тем, что данная территория ограничена существующими землепользованиями и объектами капитального строительства, кроме того в случае образования земельных участков с видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки Медведовского сельского поселения Тимашевского района для данной

территориальной зоны, возникнут стесненные условия для соответствующей деятельности. Для устранения недостатков пространственного хозяйства необходимо выполнить реорганизацию землепользований и землевладений, с этой целью и был подготовлен проект межевания.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившегося за годы эксплуатации данной территории.

Также, принимая во внимание требования пункта 9 статьи 39.29 ЗК РФ, образуемый земельный участок ЗУ1 будет соответствовать требованиям земельного законодательства Российской Федерации. На основании изложенного земельные участки предстоит образовать путем перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности только после регистрации права собственности на данный земельный участок.

Определение координат и средней квадратической погрешности положения характерных точек земельного участка производилось методом спутниковых геодезических измерений. Проект межевания территории выполнен на топографическом плане векторного формата (.dwg). Проектное решение по межеванию территории проектирования представлено на основном чертеже.

Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках и частях земельных участков, санитарно-защитных зонах от приоритетных источников загрязнения, инженерных и транспортных коммуникаций отражены на чертежах.

#### **Земельные участки, подлежащие исправлению реестровой ошибки в местоположении и площади:**

В ходе проведения кадастровых работ выявлено несоответствие фактического местоположения границ, сведениям, внесенным в ЕГРН, границы земельных участков должны проходить по землям общего пользования, вдоль существующих заборов (сложившиеся землепользования), однако фактически они смещены, в результате чего было принято решение о проведении кадастровых работ в связи с исправлением ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером:

- 1) 23:31:1002033:11

#### **Земельные участки, образуемые путем перераспределения:**

- 1) Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 23:31:1002033:169:ЗУ1;

по адресу: ст.Медведовская, ул.Еременко, 50;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Вид разрешенного использования: бытовое обслуживание;

Зона ОД1. Многофункциональная общественно-деловая зона;

Площадь земельного участка после перераспределения 1039 кв.м.

**Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности.**

Документация по межеванию территории в целях формирования земельного участка, образуемого в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:31:1002033:169 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, выполнена на основании правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов.

Данным проектом межевания все существующие объекты недвижимости, в том числе строящиеся объекты, были включены проектируемые границы земельного участка. Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

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.

| N N<br>точек | <b>Дирекционные</b><br>углы | Меры<br>линий | N N<br>точек | Координаты |           |
|--------------|-----------------------------|---------------|--------------|------------|-----------|
|              |                             |               |              | Y          | X         |
| 1-2          | 31°18'47"                   | 20.26         | 1            | 1381021.89 | 525192.77 |
| 2-3          | 122°09'32"                  | 25.33         | 2            | 1381032.42 | 525210.08 |
| 3-4          | 122°01'44"                  | 2.58          | 3            | 1381053.86 | 525196.6  |
| 4-5          | 122°52'22"                  | 1.75          | 4            | 1381056.05 | 525195.23 |
| 5-6          | 40°03'00"                   | 47.7          | 5            | 1381057.52 | 525194.28 |
| 6-7          | 132°11'50"                  | 35.28         | 6            | 1381088.21 | 525230.79 |
| 7-8          | 83°52'43"                   | 6.94          | 7            | 1381114.35 | 525207.09 |
| 8-9          | 138°20'16"                  | 28.3          | 8            | 1381121.25 | 525207.83 |
| 9-10         | 231°58'43"                  | 6.87          | 9            | 1381140.06 | 525186.69 |
| 10-11        | 141°15'18"                  | 5.26          | 10           | 1381134.65 | 525182.46 |
| 11-12        | 142°08'12"                  | 12.81         | 11           | 1381137.94 | 525178.36 |
| 12-13        | 229°46'00"                  | 22.63         | 12           | 1381145.8  | 525168.25 |
| 13-14        | 230°11'10"                  | 8.76          | 13           | 1381128.52 | 525153.63 |
| 14-15        | 231°02'16"                  | 27.23         | 14           | 1381121.79 | 525148.02 |
| 15-16        | 308°01'02"                  | 35.36         | 15           | 1381100.62 | 525130.9  |
| 16-17        | 306°53'49"                  | 34.01         | 16           | 1381072.76 | 525152.68 |
| 17-18        | 310°16'53"                  | 4.47          | 17           | 1381045.56 | 525173.1  |
| 18-19        | 33°15'24"                   | 3.3           | 18           | 1381042.15 | 525175.99 |
| 19-20        | 302°31'11"                  | 2.72          | 19           | 1381043.96 | 525178.75 |
| 20-21        | 302°20'15"                  | 3.29          | 20           | 1381041.67 | 525180.21 |
| 21-1         | 302°25'39"                  | 20.14         | 21           | 1381038.89 | 525181.97 |

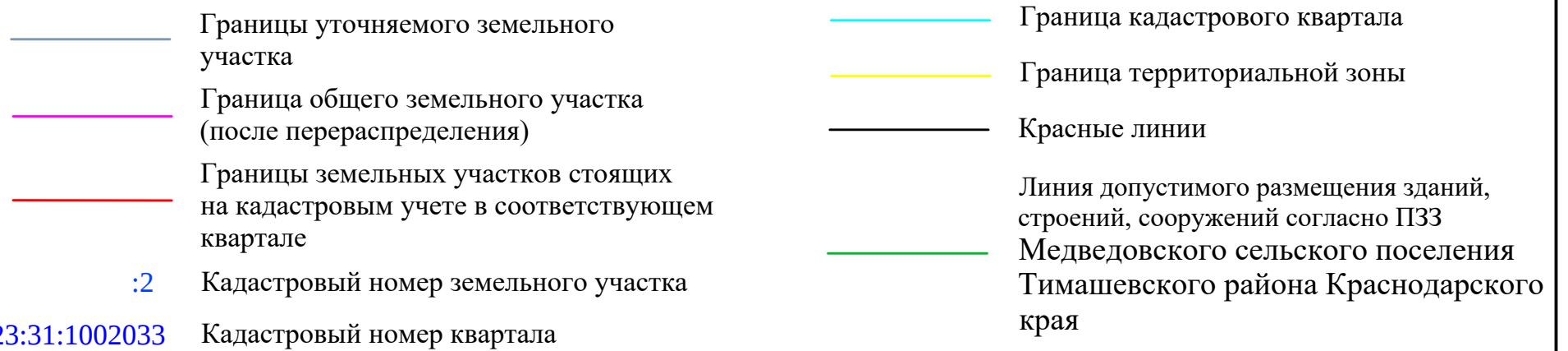
Периметр : 354.98 м

Площадь : 6038 кв.м

## Выводы:

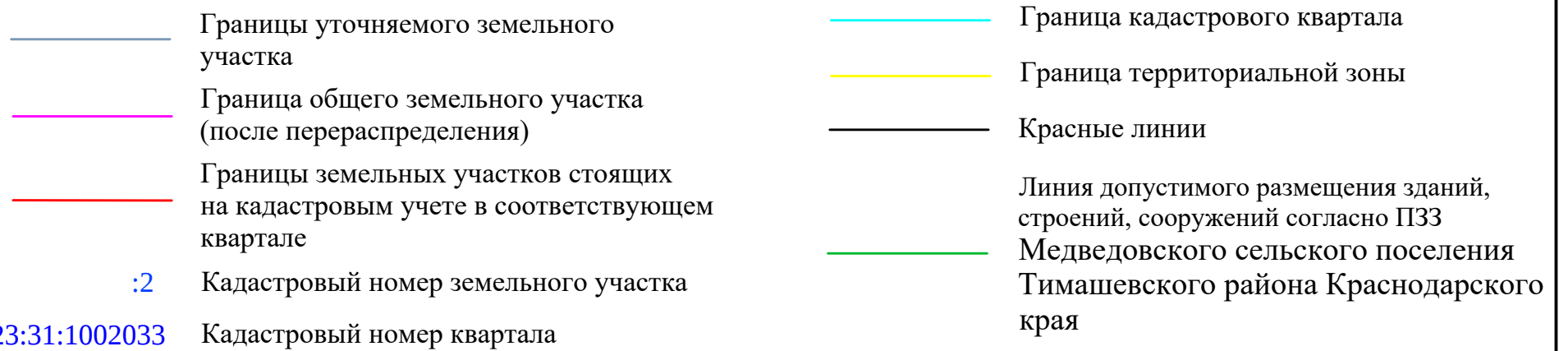
Настоящий проект межевания территории обеспечивает формирование единой пространственной структуры в увязке с единой планировочной структурой части территории для перераспределения, формирования и уточнения земельных участков в границах территориальной зоны, ограниченного: ул. Еременко и ул. Ленина в ст. Медведовской.

Документация по проекту межевания территории в территориальной зоне  
ОД1. Многофункциональная общественно-деловая зона  
Чертеж красных линий; Чертеж линии отступа от красных линий.



|          |         |                |        |       |      |                                                                                                  |  |                |      |        |
|----------|---------|----------------|--------|-------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|------|--------|
|          |         |                |        |       |      | Проект межевания территории                                                                      |  |                |      |        |
|          |         |                |        |       |      | Заказчик: Еньшин Ю.А.                                                                            |  |                |      |        |
| Изм.     | Кол.уч. | Лист           | N док. | Подп. | Дата |                                                                                                  |  |                |      |        |
| Разраб.  |         | Гончарова И.С. |        | 12.25 |      | Тимашевский район,<br>ст.Медведовская, ул. Еременко, 50                                          |  | Стадия         | Лист | Листов |
| Проверил |         | Ромчук Д.В.    |        | 12.25 |      |                                                                                                  |  | ПМ-1           | 1    | 1      |
| Выполнил |         |                |        |       |      |                                                                                                  |  |                |      |        |
|          |         |                |        |       |      | Основная часть<br>Чертеж красных линий<br>Чертеж линий отступа от красных линий<br>Масштаб 1:500 |  | ИП Ромчук Д.В. |      |        |
|          |         |                |        |       |      |                                                                                                  |  |                |      |        |
|          |         |                |        |       |      |                                                                                                  |  |                |      |        |

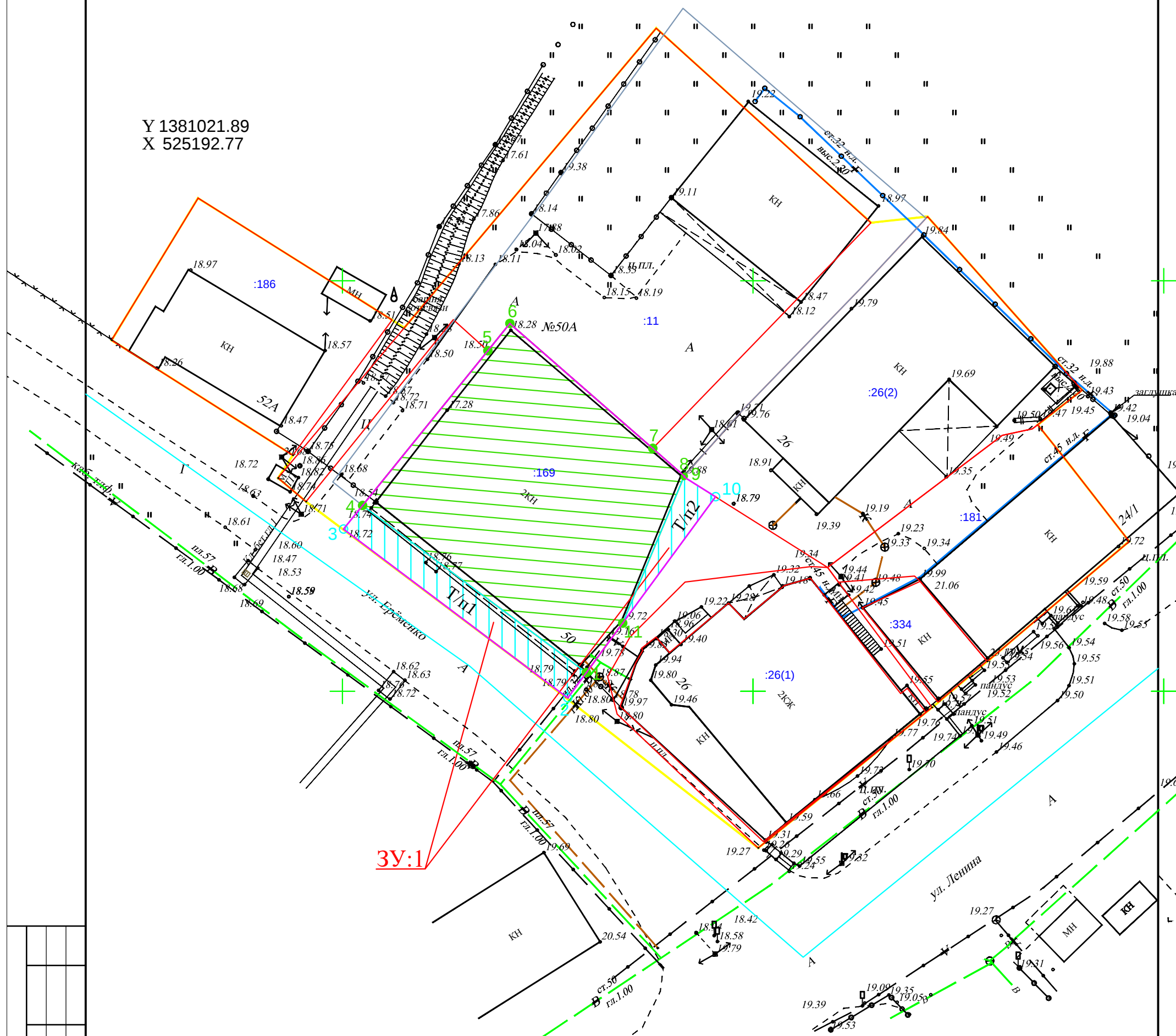
Документация по проекту межевания территории в территориальной зоне  
ОД1. Многофункциональная общественно-деловая зона  
Чертеж красных линий; Чертеж линии отступа от красных линий.



|               |              |              |             |  |  |  |
|---------------|--------------|--------------|-------------|--|--|--|
| Инов. N подл. | Подл. и дата | Взам. инв. N | Согласовано |  |  |  |
|               |              |              |             |  |  |  |
|               |              |              |             |  |  |  |
|               |              |              | Гл. спец.   |  |  |  |
|               |              |              |             |  |  |  |

|          |         |                |        |       |       |                                                                                                  |  |                |      |        |
|----------|---------|----------------|--------|-------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|------|--------|
|          |         |                |        |       |       | Проект межевания территории                                                                      |  |                |      |        |
|          |         |                |        |       |       | Заказчик: Еньшин Ю.А.                                                                            |  |                |      |        |
| Изм.     | Кол.уч. | Лист           | N док. | Подп. | Дата  |                                                                                                  |  |                |      |        |
| Разраб.  |         | Гончарова И.С. |        |       | 12.25 | Тимашевский район,<br>ст.Медведовская, ул. Еременко, 50                                          |  | Стадия         | Лист | Листов |
| Проверил |         | Ромчук Д.В.    |        |       | 12.25 |                                                                                                  |  | ПМ-1           | 1    | 1      |
| Выполнил |         |                |        |       |       | Основная часть<br>Чертеж красных линий<br>Чертеж линий отступа от красных линий<br>Масштаб 1:500 |  | ИП Ромчук Д.В. |      |        |
|          |         |                |        |       |       |                                                                                                  |  |                |      |        |
|          |         |                |        |       |       |                                                                                                  |  |                |      |        |
|          |         |                |        |       |       |                                                                                                  |  |                |      |        |

Y 1381021.89  
X 525192.77



- Граница общего земельного участка  
(после перераспределения)

- 1 ● Номер точки поворота границы образованного земельного участка из неразграниченных земель муниципальной собственности

- 
- Перераспределяемая часть из земель  
неразграниченной муниципальной собственности

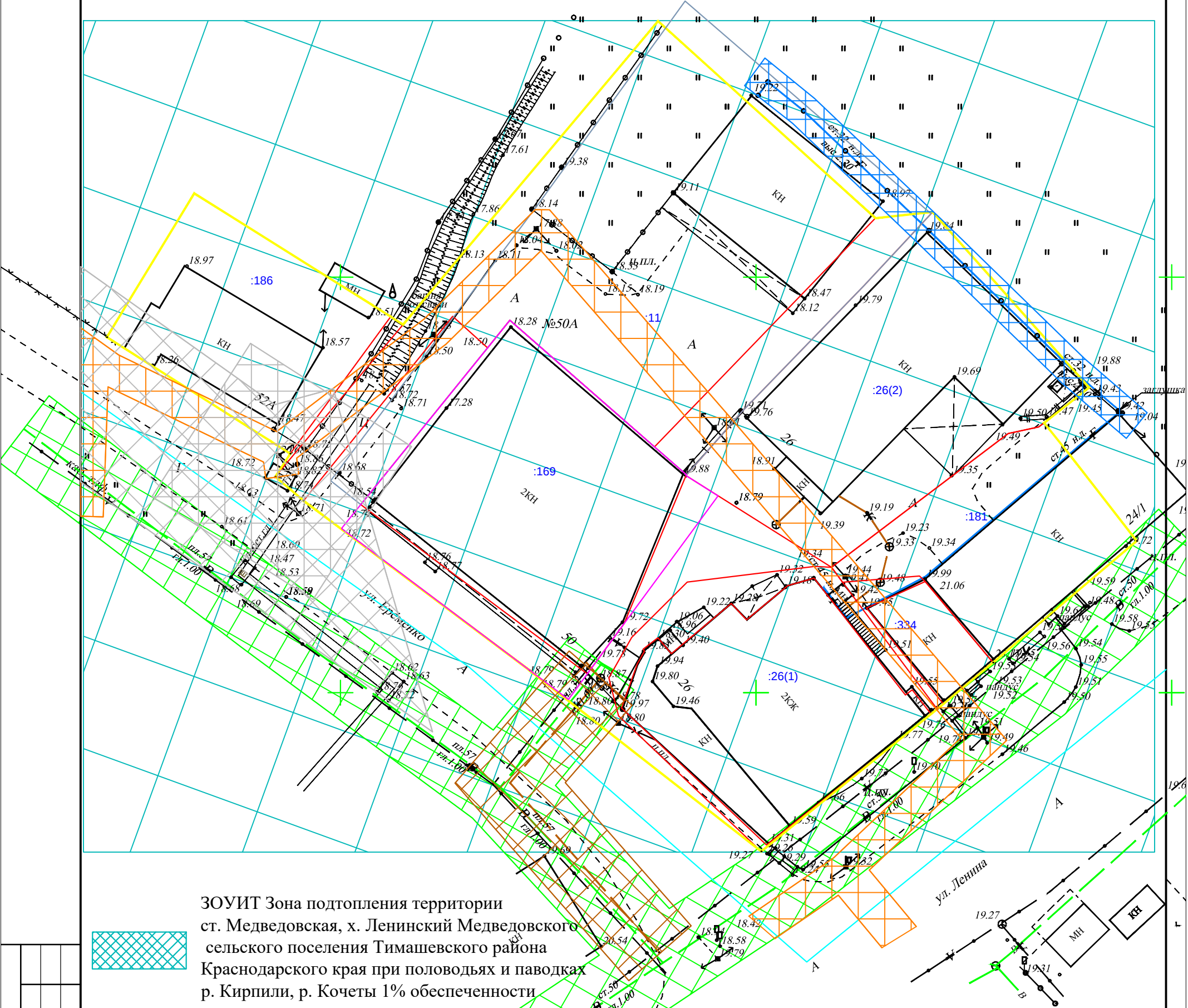
- 1 ● Номер точки поворота границы изменяемого (исходного) земельного участка

- 
- Исходный земельный участок

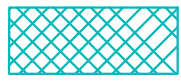
|          |         |             |        |       |       |
|----------|---------|-------------|--------|-------|-------|
|          |         |             |        |       |       |
|          |         |             |        |       |       |
|          |         |             |        |       |       |
| Изм.     | Кол.уч. | Лист        | № док. | Подп. | Дата  |
| Разраб.  |         | Гончарова И | С.     |       | 12.25 |
| Проверил |         | Ромчук Д.В. |        |       | 12.25 |
| Выполнил |         |             |        |       |       |
|          |         |             |        |       |       |
|          |         |             |        |       |       |

|                                                                         |                |      |        |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|------|--------|
| Проект межевания территории                                             |                |      |        |
| Заказчик: Еньшин Ю.А.                                                   |                |      |        |
| Тимашевский район,<br>ст.Медведовская, ул. Еременко, 50                 | Стадия         | Лист | Листов |
|                                                                         | ПМ-3           | 1    | 1      |
| Основная часть<br>Перераспределение земельных участков<br>Масштаб 1:500 | ИП Ромчук Д.В. |      |        |

1.2 Графические материалы  
Документация по проекту межевания территории в территориальной зоне  
ОД1. Многофункциональная общественно-деловая зона  
Чертеж границ публичных сервитутов



ЗОНА ПОДТОПЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ст. Медведовская, х. Ленинский Медведовского  
сельского поселения Тимашевского района  
Краснодарского края при половодьях и паводках  
р. Кирпили, р. Кочеты 1% обеспеченности



- Граница кадастрового квартала
- Границы уточняемого земельного участка
- Граница общего земельного участка (после перераспределения)
- Границы земельных участков стоящих на кадастровом учете в соответствующем квартале
- :2 Кадастровый номер земельного участка
- 23:31:1002033 Кадастровый номер квартала

- Охранная зона объекта: «ВЛ-0.4 кв на ж/б М-11-950»
- Охранная зона ВЛ-10 кВ М-11 входящая в ЭСК 10 кВ М-11 от ПС-35/10 кВ «Медведовская» с прилегающими ВЛ и ТП
- Охранная зона трансформаторной подстанции КТП-10/0,4 кВ М-11-950
- Граница охранной зоны водопроводных сетей
- Граница охранной зоны канализационных сетей
- Граница охранной зоны газопровода

|              |              |              |           |  |
|--------------|--------------|--------------|-----------|--|
| Согласовано  |              |              |           |  |
|              |              |              |           |  |
| Инв. N подл. | Подл. и дата | Взам. инв. N | Гл. спец. |  |
|              |              |              |           |  |

|          |         |                |        |       |       |                                                                 |  |                |      |        |
|----------|---------|----------------|--------|-------|-------|-----------------------------------------------------------------|--|----------------|------|--------|
|          |         |                |        |       |       | Проект межевания территории                                     |  |                |      |        |
|          |         |                |        |       |       | Заказчик: Еньшин Ю.А.                                           |  |                |      |        |
| Изм.     | Кол.уч. | Лист           | N док. | Подп. | Дата  | Тимашевский район,<br>ст.Медведовская, ул. Еременко, 50         |  | Стадия         | Лист | Листов |
| Разраб.  |         | Гончарова И.С. |        |       | 12.25 |                                                                 |  | ПМ-4           | 1    | 1      |
| Проверил |         | Ромчук Д.В.    |        |       | 12.25 | Основная часть<br>Границы публичных сервитутов<br>Масштаб 1:500 |  | ИП Ромчук Д.В. |      |        |
| Выполнил |         |                |        |       |       |                                                                 |  |                |      |        |
|          |         |                |        |       |       |                                                                 |  |                |      |        |
|          |         |                |        |       |       |                                                                 |  |                |      |        |