

Утвержден
постановлением администрации
Кирсановского муниципального округа
Тамбовской области

от « 01 » 20 25 г. № 343

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
земельного участка**

расположенного по адресу:

Российская Федерация, Тамбовская область, Кирсановский муниципальный округ,
в северо-западной части кадастрового квартала 68:06:3103001

Заказчик _____

Пустотин Ю.Н..

Кадастровый инженер _____

Желудкова О.А.

г.Кирсанов

содержание

Техническая часть (пояснительная записка)	
1.Общая часть	4-6
2.Формирование земельного участка	6-9
3.Основные показатели по проекту межевания	10
Графическая часть	
1. чертеж с координатами	12-13
2. обзорная схема	14-15

Текстовая часть (пояснительная записка)

1.Общая часть

Проект межевания территории подготовлен для образования земельного участка, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 68:06:0000000:1404 и земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности (не разграничена) с видом разрешенного использования – сельскохозяйственное использование, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тамбовская область, Кирсановский муниципального округа, в северо- западной части кадастрового квартала 68:06:3103001..

Проект разработан в виде отдельного документа в соответствии с договором подряда № 37-2025 от 14.02.2025 г., градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования к землям сельскохозяйственного назначения и подготовлена в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно - правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства. Целью разработки проекта межевания территории определение рационального использования территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, а также выделения элементов планировочной структуры, с установлением параметров планируемого развития;

- установление границ зон планируемого размещения объектов;
- установление границ земельных участков и публичных сервитутов.

При разработке использовались:

- Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 191 – ФЗ (с изменениями и дополнениями) «О введении в действия Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190 – ФЗ (с изменениями и дополнениями от 18.06.2017 г.) ;
- Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218 – ФЗ «О государственной регистрации прав»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221 – ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изменениями и дополнениями);
- Земельный кодекс российской Федерации от 25.10.2001 № 136 – ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101 – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изменениями и дополнениями) ;

- сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 17.02.2025 г. № КУВИ-001/2025 - 43067742;

- кадастровый план территории от 14.01.2025 г. № КУВД-001/2025 -9188786;
- кадастровый план территории от 18.11.2024 г. № КУВД-001/2024 - 43067742;
- кадастровый план территории от 09.12.2024 г. № КУВД-001/2024 - 299507685;
- приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 17.08.2012 г. № 518 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».

Одним из основных нормативно – правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изменениями и дополнениями), Земельный кодекс Российской Федерации и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации».

Подготовка проекта межевания подлежащих застройке территории осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного назначения.

На основании письма Росреестра № 11-00273/20 от 17.07.2020 г. «О рассмотрении обращения по перераспределению земельных участков».

Размеры земельного участка в границах застроенных территорий устанавливается с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действующих в период застройки указанных территорий.

А также в проекте при формировании площади образуемого земельного участка учитывалась ст.38.28 ЗК РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Проект межевания территории включает в себя проектный план территории на котором отображается:

- границы образуемых и измененных земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков:
- границы смежных земельных участков;

- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цель разработки проекта

1. Установление границ образуемого земельного участка.
2. Формирование земельного участка, как объектов государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

1. Формирование границ земельного участка предназначенного для - сельскохозяйственного использования .
2. Координирование образуемого земельного участка (:ЗУ1).
3. Установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка (:ЗУ1) путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 68:06:0000000:1404 и земельных участков из госсобственности (не разграниченные) земли.
4. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка для размещения данного объекта недвижимости.

Исходные материалы используемые в проекте межевания

1. Материалы (планшеты) М 1: 10 000 бывшего колхоза «Боевой Октябрь» Кирсановского района Тамбовской области.
2. Сведения из государственного реестра недвижимости о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства - выписка об основных характеристиках объекта недвижимости .

2.Формирование земельного участка

Проект планировки и межевания выполняется для территории прилегающей к земельному участку с кадастровым номером 68:06:0000000:1404 и территории с не разграниченной собственностью с целью формирования земельного участка путем перераспределения территории.

Данный земельный участок образуется путем перераспределения существующего земельного участка с кадастровым номером 68:06:0000000:1404. Согласно выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2025-43067742 от 17.02.2025 г. площадь данного земельного участка составляет 2308 кв.м, данный исходный земельный участок находится в собственности у гр.Пустотина Ю.Н. и земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности (не разграничена) Кирсановского муниципального округа Тамбовской области

При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из ФГИС ЕГРН по Тамбовской области о границах смежных земельных участках.

А также согласно ст.38.28 ЗК РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в следующих случаях:

- 1) Перераспределение таких земель и (или) земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;
- 2) Перераспределение таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вкливания, вкрапливания, изломоности границ, через полосицы 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;
- 3) Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенный для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;
- 4) Земельные участки образуются для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных ст. 49 настоящего Кодекса, в том числе в целях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

На основании ст.39.28 п.2 Земельного Кодекса РФ и был сформирован земельный участок общей площадью – (:ЗУ1)- 2389 кв.м .

В границах образуемого земельного участка (:ЗУ1) расположены объекты капитального строения с кадастровыми номерами 68:06:3103002:102 и 68:06:3103002:103. Проектируемый земельный участок с видом разрешенного использования - туристическое обслуживание;

- предельные (минимальные и максимальные) размеры – отсутствуют;
- минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируется;
- предельное количество этажей - 3 этажа (25 м);
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 3 этажа (25 м);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых территорий и объектов, в составе земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ № 190-ФЗ от 29.12.2004 г.

Проектируемый земельный участок (:ЗУ1) расположен на территории Кирсановского муниципального округа Тамбовской области в границах двух кадастровых кварталов 68:06:4203017 и 68:06:3103001 на землях особо охраняемых территорий и объектов.

В соответствии со сведениями из ЕГРН в пределах границ проектируемого земельного участка (:ЗУ1) публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

В пределах проектируемого земельного участка (:ЗУ1) с видом разрешенного использования – сельскохозяйственное использование, объектов культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. Границы территорий объектов культурного наследия в проекте не разрабатываются.

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 1.

Площадь проектируемого земельного участка (:ЗУ1) составляет 2389 кв.м., которая получается в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 68:06:0000000:1404 и земельных участков из госсобственности (не разграниченные) земли:

$$(:1404/п1) + (:Т/п1) + (:Т/п2) = (1842 \text{ кв.м}) + (85 \text{ кв.м}) + (462 \text{ кв.м}) = 2389 \text{ кв.м.}$$

Для данного вида разрешенного использования не установлены предельные максимальные размеры; вид разрешенного использования – туристическое обслуживание.

Таблица 1

КАТАЛОГ координат границы землепользования
Участок № 1 уч пустотин

№ точки	Координаты точек, м		Длина стороны м	Дирекцион. углы г. м. с.
	X	Y		
н1	419216.11	1338740.39		
			9.57	9 23 01
81675	419225.55	1338741.95		
			33.47	115 06 10
81676	419211.35	1338772.26		
			21.07	115 04 52
81677	419202.42	1338791.34		
			4.50	115 08 24
1	419200.51	1338795.41		
			62.05	221 27 09
5	419154.00	1338754.33		
			33.78	148 35 49
4	419125.17	1338771.93		
			14.29	266 06 31
н2	419124.20	1338757.67		
			30.66	346 26 23
н3	419154.01	1338750.48		
			9.47	345 56 57
н4	419163.20	1338748.18		
			42.72	346 33 33
н5	419204.75	1338738.25		
			11.56	10 40 06
н1	419216.11	1338740.39		

Площадь участка 2388.59 кв.м
0.238859 га

3.Основные показатели по проекту межевания

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенного использования и категории земель приведены в таблице 2.

Таблица 2

Образуемый земельный участок	Адрес (местоположение)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
:ЗУ1	Российская Федерация, Тамбовская область, Кирсановский муниципальный округ . в северо-западной части кадастрового квартала 68:06:3103001	Земли особо охраняемых территорий и объектов	туристическое обслуживание	2389 кв.м

Графическая часть

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**Проектный план**

:Т/п1 - Часть территории при перераспределении

85

:1327 - Смежный земельный участок

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**Проектный план**

68:06:3103001 - Номер кадастрового квартала
:Т/п1 - Часть территории при перераспределении
85