

Ассоциация саморегулируемая организация "Объединение кадастровых инженеров"

## **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**на вновь образуемый земельный участок,  
расположенный в кадастровом квартале 68:07:0403008,  
по адресу: Тамбовская область, Мичуринский  
муниципальный округ, территория Изосимовская,  
поселок Мичурина, ул. Тополевая**

**Материалы по обоснованию**

**№05-2025**

**Кадастровый инженер Дмитриев Евгений Сергеевич  
Номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую  
деятельность №1364**

**Заказчик: Кудрявцев Руслан Александрович**

**Мичуринск 2025**

<b>Содержание</b>		
<b>№№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>стр.</b>
<b>Текстовая часть</b>		
-	Состав документации по планировке территории	3
-	Постановление администрации Изосимовского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области №958 от 11.04.2025г.	4
<b>Пояснительная записка</b>		5-11
1.	Общие сведения	6-8
2.	Природно-климатические условия района	8-9
3.	Наличие объектов культурного наследия	10
4.	Наличие зон с особыми условиями использования территории	10
5.	Рекомендации по порядку установления границ на местности	10
6.	Расчет размеров земельного участка, образуемого путём перераспределения	10-11
<b>Графическая часть</b>		
-	Чертеж межевания территории №2 М 1:1000	12
-	Чертеж межевания территории №3 М 1:1000	13

№№ п.п	Наименование	стр.
<b>Часть 1. Проект межевания территории. Утверждаемая часть.</b>		
Том 1.	Проект межевания территории. Утверждаемая часть. Текстовая часть. Графическая часть.	3-7 8
<b>Часть 2. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.</b>		
Том 2.	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию. Текстовая часть. Графическая часть.	3-11 12-13

АДМИНИСТРАЦИЯ МИЧУРИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА  
ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

11.04.2025

г.Мичуринск

№958

О принятии решения по подготовке проекта межевания территории на вновь образуемый земельный участок, расположенный в кадастровом квартале 68:07:0403008, по адресу: Тамбовская область, Мичуринский муниципальный округ, территория Изосимовская, поселок Мичурина, ул. Тополевая

Рассмотрев заявление Кудрявцева Руслана Александровича от 09.04.2025 № 03-12/3048 по подготовке проекта межевания территории на вновь образуемый земельный участок, расположенный в кадастровом квартале 68:07:0403008, по адресу: Тамбовская область, Мичуринский муниципальный округ, территория Изосимовская, поселок Мичурина, ул. Тополевая, руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом, Правилами землепользования и застройки Изосимовского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области, администрация муниципального округа постановляет:

1. Осуществить подготовку проекта межевания территории на вновь образуемый земельный участок, расположенный в кадастровом квартале 68:07:0403008, по адресу: Тамбовская область, Мичуринский муниципальный округ, территория Изосимовская, поселок Мичурина, ул. Тополевая.

2. Заказчиком проекта считать Кудрявцева Руслана Александровича.

3. После завершения проектных работ и передачи их заказчиком в администрацию Мичуринского муниципального округа осуществить проверку подготовленных материалов проекта межевания на соответствие требованиям действующего законодательства, имеющейся градостроительной документации.

4. Разместить настоящее постановление на официальном сайте Мичуринского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://michurinskij-r68.gosuslugi.ru/>.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Мичуринского муниципального округа Кривошеева А.В.

Глава муниципального округа



Г.Д. Хубулов

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

# **1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

## **1.1. ВВЕДЕНИЕ**

Проект межевания территории в поселке Мичурина Мичуринского района Тамбовской области для решения вопроса по перераспределению земельных участков с кадастровыми номерами 68:07:0403008:28 и 68:07:0403008:176 разработан кадастровым инженером Дмитриевым Е.С., который является членом Ассоциации саморегулируемая организация "Объединение кадастровых инженеров", регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций №10 от 28.10.2016г., номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, 1364.

Заказчиком проекта является Кудрявцев Руслан Александрович.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

Проект межевания территории разработан на основании договора подряда №29.05.2025/1 от 29.05.2025г., заключенного с Кудрявцевым Р.А., и следующих исходных данных и условий, необходимых для подготовки проекта:

1. Правила землепользования и застройки города Мичуринска Тамбовской области (утверждены Решением Изосимовского сельского совета народных депутатов №185 от 20.03.2013г. (в редакции решения №303 от 06.11.2024г.));

2. Кадастровый план территории квартала с кадастровым номером 68:07:0403008 по состоянию на май 2025г (далее - КПТ).

3. Генеральный план Изосимовского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области.

Проект межевания территории объекта выполнен в соответствии с действующим законодательством и нормативно-технической документацией РФ и Тамбовской области:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (№ 190-ФЗ от 29.12.2004г.);

2. Земельный кодекс Российской Федерации (№ 136-ФЗ от 25.10.2001г.);

3. Федеральный закон от 10.01.2002г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

4. Федеральный закон от 03.07.2016г. № 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части вопросов территориального планирования»;

5. СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

## **1.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА УЧАСТКА**

Проектируемый объект расположен в северо-западной части Тамбовской равнины, являющейся частью Окско-Донской низменности. Это типичная аккумулятивная равнина, расчлененная сетью мелких балок, оврагов и долин.

Климат умеренно-континентальный. Проектируемый участок располагается вблизи долины реки Лесной Воронеж, где высота составляет 120 метров над уровнем моря.

Рельеф относительно спокойный, техногенное воздействие незначительное.

Климат характеризуется следующими показателями:

- строительно-климатологический подрайон – II В;
- расчетная снеговая нагрузка для III района – 1,8кПа;
- нормативное ветровое давление для II района – 0,3 кПа;
- расчетная характеристика температуры теплого периода года +25,6° С;
- расчетная характеристика температуры холодного периода года –28° С.

Согласно сейсмическому районированию территории РФ район относится к 6-ти балльной зоне при 1% вероятности сейсмической опасности. Грунты исследуемого участка по сейсмическим свойствам относятся, в основном, ко II группе и в целом не влияют на повышение балльности района изысканий.

По физическим свойствам грунтов и условиям их залегания, в разрезе рассматриваемого участка до глубины 3,2 метра, выделено 2 инженерно-

геологических элемента, слои залегают относительно горизонтально, мощность их в пространстве выдержана, показатели свойств изменяются закономерно.

В административном отношении проектируемый участок расположен на территории Изосимовского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области.

## **2. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**

Изосимовский сельсовет расположен в северо-восточной части Мичуринского района Тамбовской области. Климат умеренно-континентальный и относительно сухой с тёплым летом и холодной, морозной зимой. В физико-географическом отношении Изосимовский сельсовет расположен в зоне недостаточного и неустойчивого увлажнения

Территория за год получает 90-93 ккал/см<sup>2</sup>. Доля прямой радиации меняется в зависимости от облачности, прозрачности, высоты солнца над горизонтом и в течение года принимает значения от 20 до 60% от прямой радиации.

Средняя температура января – -10,9°С, абсолютный минимум равен – -42°С. Средняя температура июля – +19,5 достигает абсолютного максимума в +39°С. Средняя продолжительность периода с положительной температурой выше +10°С составляет 140 -145 дней.

Среднегодовое количество осадков 490, испаряемость 630мм. Число дней со снежным покровом в среднем равно 135. Запасы влаги в снежном покрове 80-90мм. Устойчивый снежный покров образуется в конце ноября и разрушается к началу апреля. Зима длится 149 дней, весна – 50, лето –102 и осень –64 дня.

С сентября по апрель преобладают ветры от юго-западного до юго-восточного направлений, и только в июне - августе возрастает роль северо-западных, западных и северных ветров. В воздушной массе преобладает тёплый воздух летом и умеренно-холодный – зимой. В западных циклонах приходит умеренный морской воздух, вызывая летом пасмурную и дождливую погоду, понижение температуры, зимой – снегопады, метели, иногда – оттепели.



Континентальный тропический воздух приходит летом с юго-востока, вызывая засушливую погоду с температурой до 35-40°C.

Обычно 1-3 дня в месяц с севера приходит арктический воздух, вызывая заморозки, что особенно опасно весной в мае, апреле для раннецветущих растений и всходов.

Наибольшая глубина промерзания почвы около 1,4 м.

Наряду с заморозками, характерны такие неблагоприятные явления, как засухи и суховеи, туманы, грозы, метели, резкие понижения зимних температур при бесснежье. Однако такие явления происходят нечасто.

В общем, климат Изосимовского сельсовета благоприятен для осуществления всех видов хозяйственной деятельности. Он также благоприятен и для развития рекреации: зимой преобладает слабо- и умеренно морозная погода, во второй половине зимы много солнечных тихих дней. Ровный плотный снег удобен для лыжных прогулок. К середине мая устанавливается комфортная температура 15°C и держится выше этого уровня до начала сентября. Летом бывает не более двух дней без солнца и очень редки дни с сильным ветром. Летние осадки носят, как правило, ливневый, кратковременный характер. Количество дней с осадками не превышает 10 в любой летний месяц. Влажность воздуха изменяется от 45 до 60 % и не превышает 70%. Атмосферное давление изменяется в пределах 750 – 760 мм ртутного столба.

Гидрографическая сеть Изосимовского сельсовета представлена рекой Лесной Воронеж, пересекающей территорию сельсовета с севера на юг. В пределах территории сельсовета ширина долины реки Лесной Воронеж составляет 2-3км, река сильно меандрирует.

Инженерно-геологические условия определяются рельефом и геоморфологией, геологическим строением, гидрогеологическими условиями, наличием инженерно-геологических процессов.

В целом, равнинный рельеф, характерный для преобладающей части территории, удобен для расселения и любого вида хозяйственного освоения территории Мичуринского района, в том числе – рекреации.

### **3. НАЛИЧИЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

Объекты культурного наследия (памятники культуры и истории), а также зоны их охраны, в границах разработки проекта межевания не значатся.

### **4. НАЛИЧИЕ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Образуемый земельный участок :ЗУ1 расположен в границах зон с особыми условиями использования территории с реестровыми номерами 68:07-6.169 и 68:07-6.1160, сведения о которых содержатся в КПТ.

### **5. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОРЯДКУ УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ НА МЕСТНОСТИ**

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местности необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

### **6. РАСЧЁТ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОБРАЗУЕМОГО ПУТЁМ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ**

Проектом межевания территории предусматривается образование двух земельных участков.

Общая площадь образуемого земельного участка :ЗУ1 – 1799 кв.м, :ЗУ2 – 1 кв.м, которые образуются путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 6868:07:0403008:28 и 68:07:0403008:176 по ул. Тополевой в п. Мичурина Мичуринского муниципального округа Тамбовской области.

Образуемые земельные участки расположены в территориальной зоне малоэтажной жилой застройки (индекс зоны – Ж1.1). Вид разрешенного использования образуемого земельного участка :ЗУ1 – для ведения личного

подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), а образуемого земельного участка :ЗУ2 – благоустройство территории, которые согласно Правилам землепользования и застройки Изосимовского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области (далее – Правила землепользования и застройки) являются основными видами разрешенного использования в данной территориальной зоне.

Также согласно требованиям ст.11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, размер и границы земельного участка определяются градостроительными регламентами, установленными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки определено, что значения предельного минимального и предельного максимального размеров земельного участка :ЗУ1 для выбранного вида разрешенного использования в территориальной зоне, в границах которой осуществляется межевание, являются 300 и 7000 м<sup>2</sup> соответственно.

Градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки определено, что значения предельного минимального и предельного максимального размеров земельного участка :ЗУ2 для выбранного вида разрешенного использования в территориальной зоне, в границах которой осуществляется межевание, не подлежат установлению.

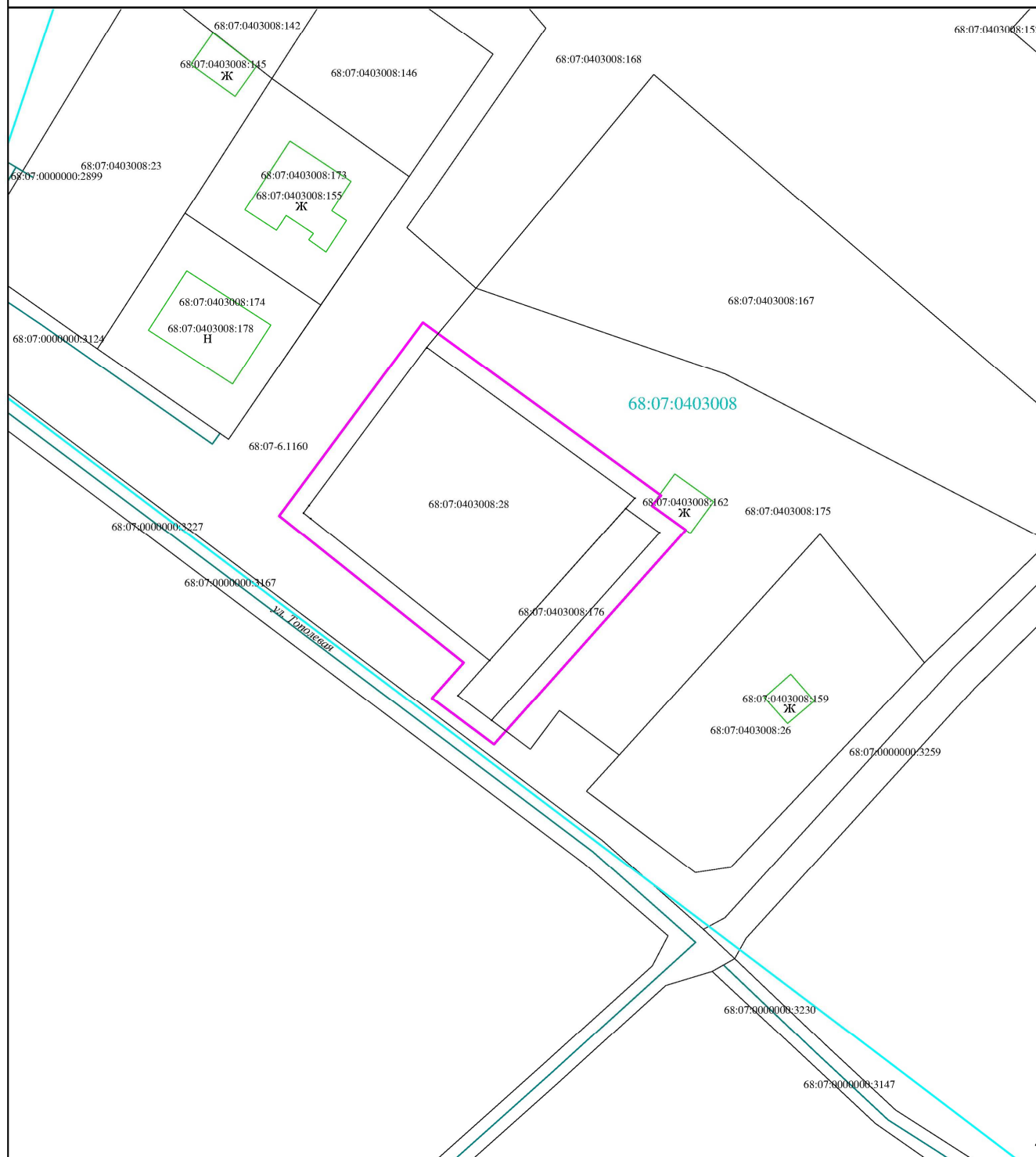
Категория земель: земли населенных пунктов.

Минимальные отступы от границ земельного участка :ЗУ1: жилой дом - 3 м; отдельно стоящие хозяйственные постройки (или части жилого дома) с помещениями для содержания скота и птицы - 4 м; другие хозяйственные постройки - 1 м (согласно Правилам землепользования и застройки).










Минимальные отступы от границ земельного участка :ЗУ2 в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, не подлежат установлению (согласно Правилам землепользования и застройки).

Место проведения работ согласовывается с администрацией и землевладельцами в соответствии с действующим законодательством.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
Чертеж межевания территории №2  
Масштаб 1:1000



**Условные обозначения:**

-  - граница подготовки проекта межевания территории;
-  - граница кадастрового квартала;
-  - границы существующих земельных участков по сведениям ЕГРН;
-  - кадастровый номер квартала;
-  - кадастровый номер земельного участка или объекта капитального строительства;
-  - жилое строение;
-  - нежилое строение;
-  - линейное сооружение;
-  - дорога и название улицы.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
 Чертеж межевания территории №3  
 Масштаб 1:1000



**Условные обозначения:**

- - граница подготовки проекта межевания территории;
- - граница кадастрового квартала;
- - границы существующих земельных участков по сведениям ЕГРН;
- - образуемый земельный участок;
- Ж1.1 - территориальная зона;
- 68:07: - кадастровый номер квартала;
- :613 - кадастровый номер земельного участка;
- :613 - кадастровый номер исходного земельного участка;
- :3Y1 - обозначение образуемого земельного участка.

Кадасцовый  
инженер Дмитриев Е.С.

Евдокимов  
Сергей

