

ООО «Мичуринск Недвижимость»

Заказчик: Дубовицкая Л.П.

**Земельный участок с кадастровым номером
68:07:0108001:1, формируемый путем
перераспределения с земельным участком,
государственная собственность на который не
разграничена**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том 2

Материалы по обоснованию
2024-ПМ

| | |
|--------------|--|
| Взам. инв. № | |
| Подп. И дата | |
| Инв. № подл. | |

Кадастровый инженер

м.п. _____ А.А. Головин

Мичуринск, 2024 г.

| №№ п.п | Наименование | стр |
|--------------------------|---|-----|
| ПМ-2024/С | Содержание | 2 |
| ПМ-2024/ПЗ | Текстовая часть | |
| | Пояснительная записка | 3 |
| | 1. Общие положения | 4 |
| | 2. Природно-климатические условия района проектирования | 4 |
| | 3. Наличие объектов культурного наследия | 6 |
| | 4. Наличие зон с особыми условиями использования территории | 6 |
| | 5. Расчет размеров земельного участка, предоставленного для строительства, реконструкции и размещения объекта | 6 |
| | 6. Опорно-межевая сеть на территории проектирования | 6 |
| | 7. Рекомендации по порядку установления границ на местности | 6 |
| Графическая часть | | 7 |
| ПМ-2024/ЧМТ | Чертежи по обоснованию проекта межевания территории | |
| Пм-2024/СД | Состав документации по планировке территории | 12 |

| | | | | | | | | |
|-------------|--------------|------|--------|----------|------------|---------------------------------|------|--------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | 2024-ПМ | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Кад.инженер | Головин А.А. | | | 20.12.24 | Содержание | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | ПД | 2 | 12 |
| | | | | | | ООО «Мичуринск Недвижимость» | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

Пояснительная записка

| | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|-------------|---------|--------------|--------|---------|----------|-----------------------|--|--|---------------------------------|------|--------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № | | | | | | | 2024-ПМТ | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | | | | | |
| | | | Кад.инженер | | Головин А.А. | | | 20.12.24 | Пояснительная записка | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | | | | | | ПД | 3 | 12 |
| | | | | | | | | | | | | ООО «Мичуринск Недвижимость» | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания территории «Земельный участок с кадастровым номером 68:07:0108001:1, формируемый путем перераспределения с земельным участком, государственная собственность на который не разграничена» разработан ООО «Мичуринск Недвижимость» на основании постановления администрации Мичуринского муниципального округа Тамбовской области № 3318 от 11.12.2024 г. и договора подряда с собственником.

Картографический материал выполнен в местной системе координат МСК - 68.

Заказчиком по вышеуказанному объекту является Дубовицкая Лариса Петровна.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для размещения и обслуживания нежилого здания магазина путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 68:07:0108001:1 (Тамбовская область, Мичуринский муниципальный округ, с. Еремеево, ул. Роговка, д.2) с неразграниченными землями Мичуринского муниципального округа Тамбовской области (территория с. Еремеево) для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ в соответствии с п.1.2 ст.39.28 Земельного Кодекса РФ.

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 генеральной подрядной организацией ООО «Мичуринск Недвижимость» на основании следующих исходных данных и условий, необходимых для подготовки проекта:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации;
- Земельного Кодекса Российской Федерации;
- Правил землепользования и застройки Глазковского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области (утверждены решением Глазковского сельского Совета народных депутатов от 15.06.2013 № 290 (с изменениями от 01.09.2020 г.));
- Федерального Закона от 10.01.2002г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- Федерального Закона от 03.07.2016 г. № 372-ФЗ «О внесении изменений в градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части вопросов территориального планирования».
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Проект разработан на топографической съемке масштаба 1:500 и ортофотопланах масштаба 1:2000.

1.2 Краткая характеристика участка проектирования

В административном положении проектируемый объект находится на территории села Еремеево Мичуринского муниципального округа Тамбовской области, в границах кадастрового квартала 68:07:0108001.

2. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РАЙОНА СТРОИТЕЛЬСТВА

Село Еремеево Мичуринского муниципального округа Тамбовской области расположено в центре Окско-Донской низменности, именуемой в геоморфологической литературе Тамбовской равниной, как и вся территория Мичуринского М.О. Это типичная аккумулятивная равнина, рас-

| | | | | | | | | | |
|---|---------|------|--------|---------|------|--|--------------|--|--|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | Проект разработан на топографической съемке масштаба 1:500 и ортофотопланах масштаба 1:2000. | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | Подп. и дата | Взам. инв. № | 1.2 Краткая характеристика участка проектирования | |
| | | | | | | | | В административном положении проектируемый объект находится на территории села Еремеево Мичуринского муниципального округа Тамбовской области, в границах кадастрового квартала 68:07:0108001. | |
| | | | | | | | | 2. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РАЙОНА СТРОИТЕЛЬСТВА | |
| Село Еремеево Мичуринского муниципального округа Тамбовской области расположено в центре Окско-Донской низменности, именуемой в геоморфологической литературе Тамбовской равниной, как и вся территория Мичуринского М.О. Это типичная аккумулятивная равнина, рас- | | | | | | | | | |
| | | | | | | 2024-ПМТ | Лист | | |
| | | | | | | | 4 | | |
| | | | | | | | | | |

члененная сетью мелких балок, оврагов и долин.

Климат умеренно-континентальный. Рельеф территории – преимущественно низменная равнина с преобладающей высотой около 153.50 м над уровнем моря. Рельеф относительно спокойный, техногенное воздействие незначительное.

Климат характеризуется следующими показателями:

- строительно-климатологический подрайон –II В;
- расчетная снеговая нагрузка для III района –1,8 кПа;
- 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 сейсмического районирования территории РФ район относится к 6-ти бальной 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 бальности района изысканий.

Современные инженерно-геологические процессы (карст, оползни, подтопления и т.д.), отрицательно влияющие на строительство и эксплуатацию проектируемого сооружения, отсутствуют. По физическим свойствам грунтов и условиям их залегания, в разрезе рассматриваемого участка до глубины 3,2 м выделено 2 инженерно- геологических элемента, слои залегают относительно горизонтально, мощность их в пространстве выдержана, показатели свойств изменяются закономерно.

Климатические условия села определяются его географическим положением, территория принадлежит к западной окраине Окско-Донской низменности (Тамбовская низина). Почвенный покров представлен, в основном, черноземными почвами глинистого и тяжелосуглинистого механического состава. Климат района умеренно-континентальный и относительно сухой с тёплым летом и холодной, морозной зимой. Территория за год получает около 90 ккал/см² солнечной радиации. 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.

Климат однороден на всей территории города и района. Средняя температура января составляет (–10,5°) – (–11,5°С), абсолютный минимум равен (–39°С). Средняя температура июля изменяется от +19.5 до +20.5°С, достигая абсолютного максимума в +40°С. Средняя продолжительность периода с положительной температурой выше +10°С колеблется от 141 до 154 дней. В физико-географическом отношении район проектирования расположен в зоне недостаточного и неустойчивого увлажнения.

Среднегодовое количество осадков изменяется в основном от 400 до 650 мм. Число дней со снежным покровом в среднем равно 135. Устойчивый снежный покров образуется в конце ноября и разрушается к началу апреля.

В воздушной массе преобладает тёплый воздух летом и умеренно-холодный зимой. С западными циклонами поступает умеренный морской воздух, вызывая летом пасмурную и дождливую погоду, понижение температуры, зимой – снегопады, метели, иногда – оттепели. Континентальный тропический воздух вторгается летом с юго-востока, определяя засушливую погоду с температурой до 35-40°С. Обычно 1-3 дня в месяц с севера проникает 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, для села, как и для всего района, характерны такие неблагоприятные явления, как засухи и суховеи, туманы, грозы, метели, резкие понижения зимних температур при бесснежье. Однако такие явления происходят нечасто.

| | | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|------|---------|------|--------|---------|------|--|----------|-----------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № | | | | | | | | 2024-ПМТ | Лист 5 |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | | |

В общем, климат села Еремеево благоприятен для осуществления всех видов хозяйственной деятельности. Он также благоприятен и для развития рекреации. К середине мая устанавливается комфортная температура +15°С и держится выше этого уровня до начала сентября. Количество дней с осадками не превышает 10 в любой летний месяц. Влажность воздуха изменяется от 45 до 60 % и не превышает 70%. Значения атмосферного давления колеблются в пределах 750 – 760 мм ртутного столба.

На территории распространены выщелоченные и типичные чернозёмы, дерново-подзолистые в комплексе с серыми лесными, лугово-черноземные и пойменные почвы.

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, 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

Зоны с особыми условиями использования территории, сведения о которых внесены в ЕГРН, в границах разработки проекта межевания не значатся.

5. РАСЧЕТ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА

Общая площадь образуемого земельного участка – 300 кв. м., который образуется путем перераспределения земельного участка с КН 68:07:0108001:1 (площадью 168 кв. м.) и земель неразграниченной муниципальной собственности Мичуринского М.О. Тамбовской области площадью 132 кв. м.

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

6. ОПОРНО-МЕЖЕВАЯ СЕТЬ НА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

На территории проектирования существует установления система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – МСК - 68.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

7. 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 местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ вместе с выносом красных линий и с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

| | | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|------|---------|------|--------|---------|------|--|----------|-----------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № | | | | | | | | 2024-ПМТ | Лист 6 |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | | |

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
| | | |

| | | | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|----------|------|
| | | | | | | 2024-ПМТ | Лист |
| | | | | | | | 7 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | |



Схема использования территории в период подготовки проекта межевания территории

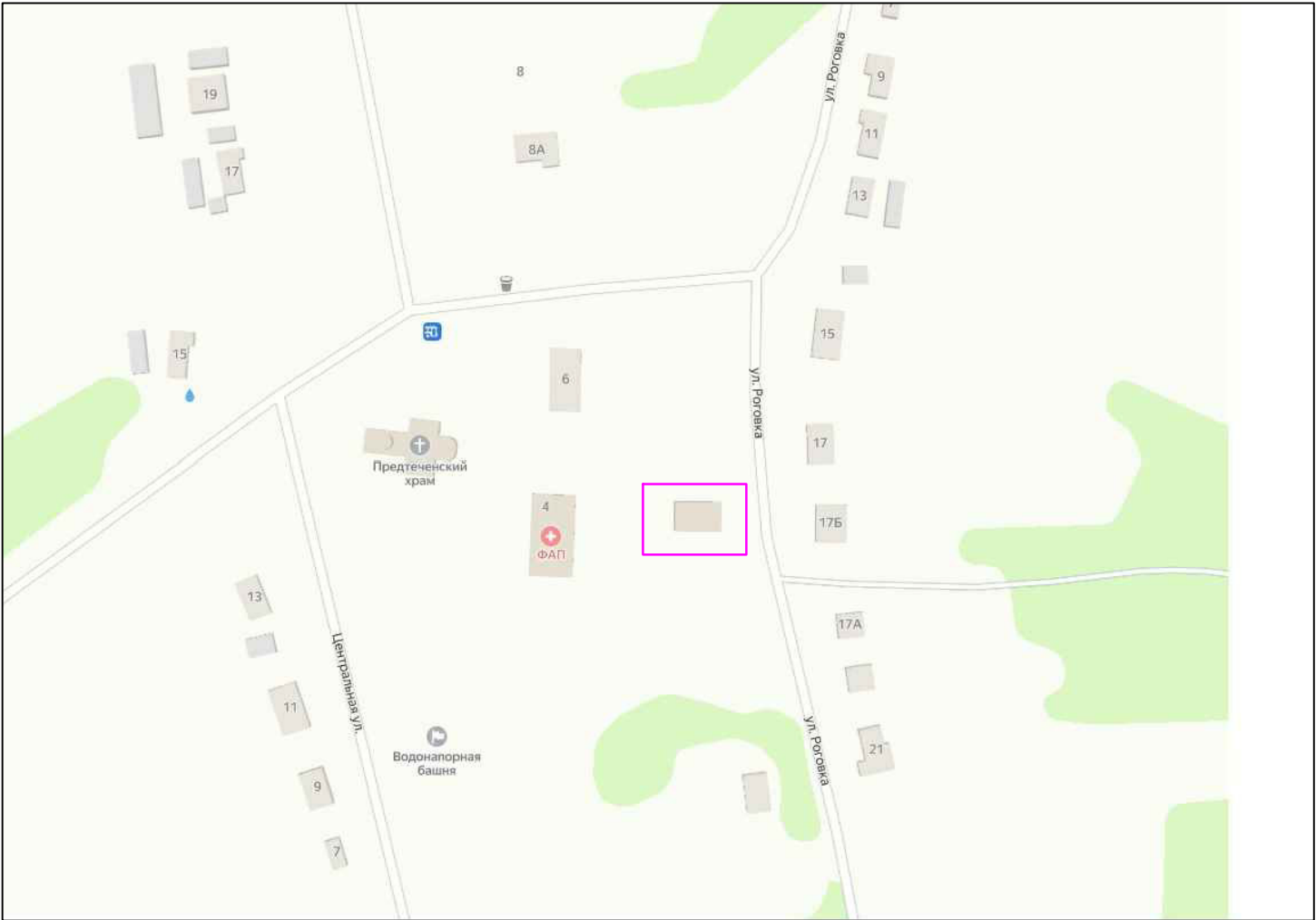


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница разработки проекта межевания территории
- границы кадастрового деления
- границы учтенных земельных участков по сведениям ЕГРН
- границы объектов капитального и незавершенного строительства по сведениям ЕГРН

| | | | | | | | |
|-------------|--------------|---------|------------|--|---|---------|------------------------------|
| | | | | | Заказчик: Дубовицкая Л.П. | | |
| | | | | | Земельный участок с кадастровым номером 68:07:0108001:1, формируемый путем перераспределения с земельным участком, государственная собственность на который не разграничена | | |
| Лист | N% докум. | Подпись | Дата | | Стадия | Лист | Листов |
| Кад.инженер | Головин А.А. | | 20.12.2024 | | П | 1 | 4 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Н. контр. | | | | | М 1:1000 | ПМ–2024 | ООО "Мичуринск Недвижимость" |

Схема расположения элемента
планировочной структуры



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница разработки проекта межевания территории

| | | | | | | |
|-------------|--------------|---------|------------|---|---------|------------------------------|
| | | | | Заказчик: Дубовицкая Л.П. | | |
| | | | | Земельный участок с кадастровым номером 68:07:0108001:1, формируемый путем перераспределения с земельным участком, государственная собственность на который не разграничена | | |
| Лист | № докум. | Подпись | Дата | Стадия | Лист | Листов |
| Кад.инженер | Головин А.А. | | 20.12.2024 | П | 2 | 4 |
| | | | | | ПМ–2024 | ООО "Мичуринск Недвижимость" |
| Н. контр. | | | | | | |



Чертеж разбивки красных линий



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница разработки проекта межевания территории
- границы кадастрового деления
- границы учтенных земельных участков по сведениям ЕГРН
- границы объектов капитального и незавершенного строительства по сведениям ЕГРН
- границы устанавливаемых красных линий
- формируемый земельный участок
- гео данные на устанавливаемые красные линии

| | | | | | | | |
|-------------|--------------|---------|------------|--|---|---------|------------------------------|
| | | | | | Заказчик: Дубовицкая Л.П. | | |
| | | | | | Земельный участок с кадастровым номером 68:07:0108001:1, формируемый путем перераспределения с земельным участком, государственная собственность на который не разграничена | | |
| | | | | | | | |
| Лист | №% докум. | Подпись | Дата | | Стадия | Лист | Листов |
| Кад.инженер | Головин А.А. | | 20.12.2024 | | П | 3 | 4 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Н. контр. | | | | | М 1:1000 | ПМ-2024 | ООО "Мичуринск Недвижимость" |

↑
С

Схема границ зон с особыми условиями использования территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница разработки проекта межевания территории
- границы кадастрового деления
- границы учтенных земельных участков по сведениям ЕГРН
- границы объектов капитального и незавершенного строительства по сведениям ЕГРН
- границы зон с особыми условиями использования территории по сведениям ЕГРН
- формируемый земельный участок
- охранные зоны инженерных коммуникаций

| | | | | | | |
|-------------|--------------|---------|------------|--|----------|------------------------------------|
| | | | | Заказчик: Дубовицкая Л.П. | | |
| | | | | Земельный участок с кадастровым номером 68:07:0108001:1, формируемый путем перераспределения с земельным участком, государственная собственность на который не разграничена | | |
| Лист | № докum. | Подпись | Дата | | | |
| | | | | Стадия | Лист | Листов |
| Кад.инженер | Головин А.А. | | 20.12.2024 | П | 4 | 4 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| Н. контр. | | | | М 1:1000 | ПМ— 2024 | ООО "Мичуринск Недвижимость" |

| №№ п.п | Наименование |
|--|--|
| Том 1. Проект межевания территории. Основная часть. Утверждаемая часть. | |
| Том 1 | Проект межевания территории. Утверждаемая часть. Текстовая часть Графическая часть |
| Том 2. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию. | |
| Том 2 | Проект межевания территории. Материалы по обоснованию. Текстовая часть Графическая часть |

| | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|---------|----------|-------------------------------------|---------------------------------|------|--------|--|--|
| Инв. № подл. | Кад.инженер | Головин А.А. | | 20.12.24 | Состав проекта межевания территории | Стадия | Лист | Листов | | |
| | | | | | | ПД | 12 | 12 | | |
| | | | | | | ООО «Мичуринск Недвижимость» | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| Подп. и дата | Взам. инв. № | | | | | 2024-ПМТ | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | | |
| | | | | | | | | | | |