Общество с ограниченной ответственностью
«инженерно-геодезическая компания «КадастрПРО»»
355042, г. Ставрополь, ул. 50 лет ВЛКСМ, д.63Б, офис 324
ИНН 2636211762 КПП 263601001 ОГРН 1162651071220
тел. 8 (8652) 99 10 80; +7 (928) 300 83 42
Email: pro@cadastr.city

Заказчик – ОАО «СК имени М.И. Калинина»

«Реконструкция насосной станции 1-го подъема и монтаж напорного трубопровода для орошаемых земель, расположенных на сельскохозяйственных площадях ОАО "СК имени М.И. Калинина" в Гулькевичском районе Краснодарского края»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

80.24-ДПТ

Том 4.
Материалы по обоснованию

г. Ставрополь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«инженерно-геодезическая компания «КадастрПРО»»
355042, г. Ставрополь, ул. 50 лет ВЛКСМ, д.63Б, офис 324
ИНН 2636211762 КПП 263601001 ОГРН 1162651071220
тел. 8 (8652) 99 10 80; +7 (928) 300 83 42
Email: pro@cadastr.city

Заказчик – ОАО «СК имени М.И. Калинина»

«Реконструкция насосной станции 1-го подъема и монтаж напорного трубопровода для орошаемых земель, расположенных на сельскохозяйственных площадях ОАО "СК имени М.И. Калинина" в Гулькевичском районе Краснодарского края»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

80.24-ДПТ

Том 4.
Материалы по обоснованию

Генеральный директор А.А. Аветисян

г. Ставрополь 2025 г.

Согласовано

В зам. инв. №

Подпись и дата

Инв. №подл.

Содержание тома

Состав документации 4

Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть» 5

Раздел 4 " Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка " 23

4.1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков 23

4.2. Обоснование способа образования земельного участка 24

4.3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка 24

4.4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации. 25

Согласовано

В зам. инв. №

Подпись и дата

Инв. №подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	80.24-ПМТ.ТЧ		
Инженер		Решетникова			04.25	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Н. контр.		Абанеев			04.25		ООО «КадастрПРО» г. Ставрополь, 2025 г.		
Утв.		Аветисян			04.25				

Состав документации

Номер тома	Наименование	Примечание
1	Проект планировки территории. Основная часть	
2	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	
3	Проект межевания территории. Основная часть	
4	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию	

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. №подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Инженер		Решетникова			04.25
Н. контр.		Абанеев			04.25
Утв.		Аветисян			04.25

80.24-ПМТ.ТЧ

Состав документации по планировке территории

Стадия	Лист	Листов
П	4	1

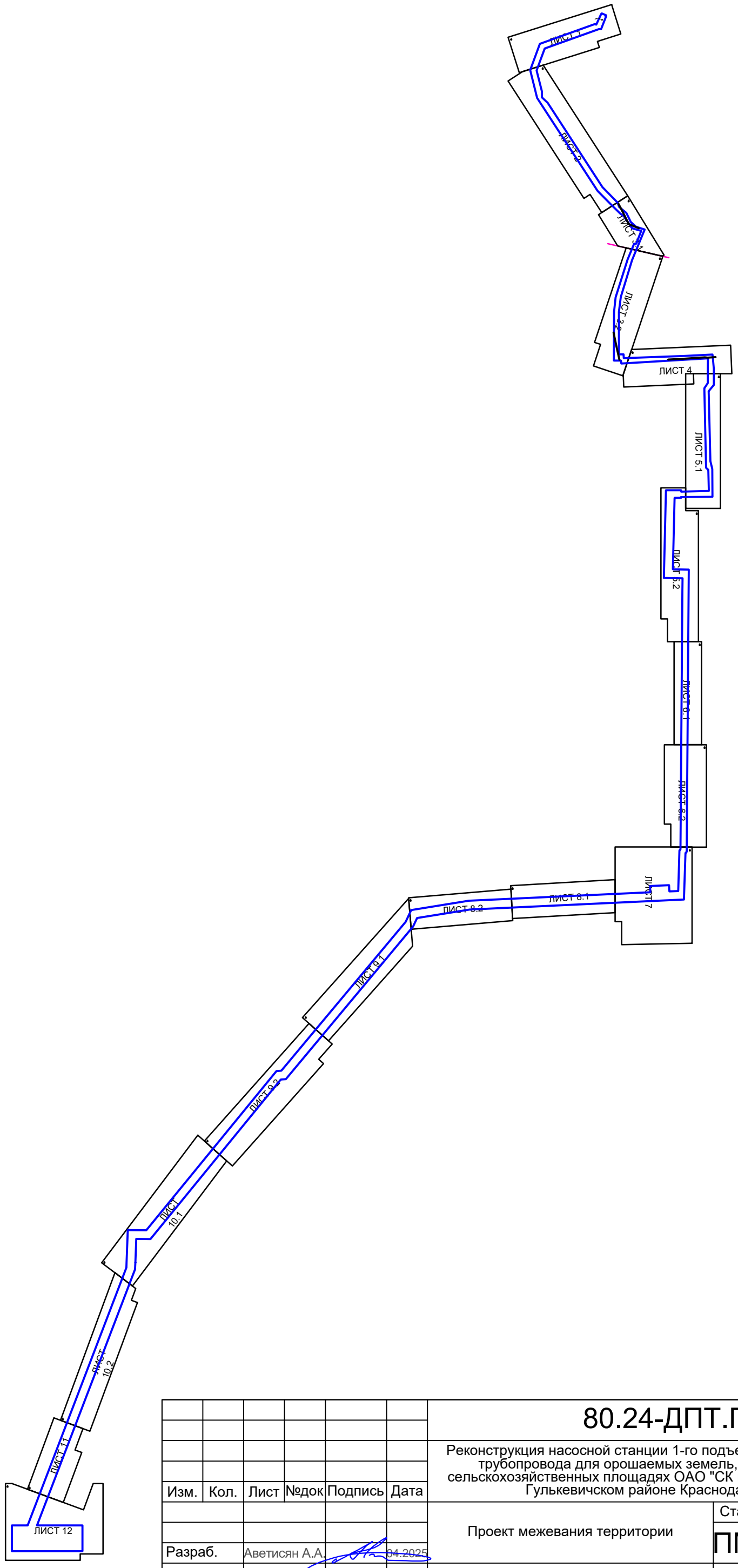
ООО «КадастрПРО»
г. Ставрополь,
2025 г.

Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»

Графическая часть данного раздела подготовлена в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 г. N 564 «об утверждении положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов».

На чертеже «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть» не отображены ввиду отсутствия таковых:

- границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в которых расположена территория, применительно к которой подготавливается проект межевания;
- границы публичных сервитутов, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- границы публичных сервитутов, подлежащих установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- границы особо охраняемых природных территорий;
- границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границы территорий выявленных объектов культурного наследия.



Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата
Разраб.		Аветисян А.А.			04.2025
Н.контр.		Абанеев Н.Ю.			04.2025

80.24-ДПТ.ГЧ

Реконструкция насосной станции 1-го подъема и монтаж напорного трубопровода для орошаемых земель, расположенных на сельскохозяйственных площадях ОАО "СК имени М.И. Калинина" в Гулькевичском районе Краснодарского края

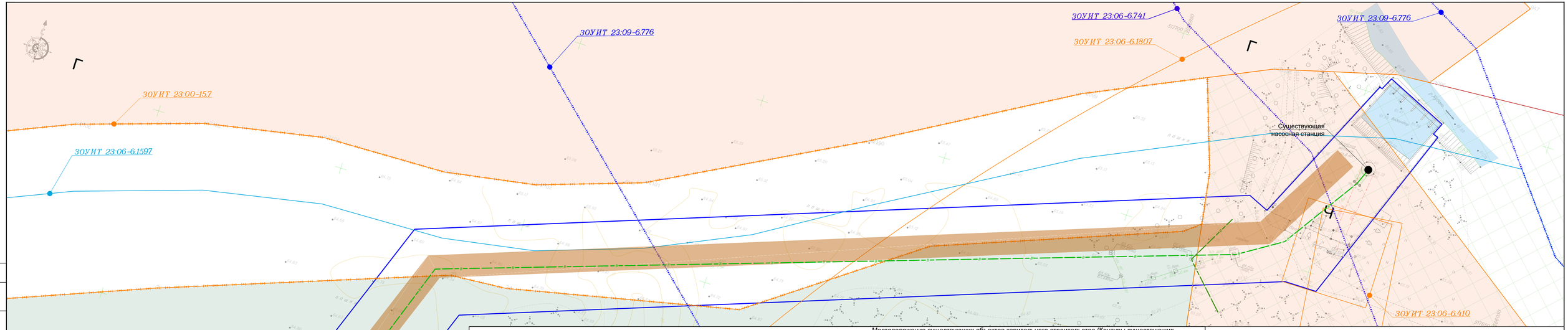
Проект межевания территории

Стадия	Лист	Листов
ПМТ	1	1

Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.
Схема расположения листов.
Масштаб 1:16000

ООО «КадастрПро»
г. Ставрополь
2025 г.

Формат А3



границы зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения

границы населенного пункта (КН23:00-4.31, село Новоукраинское)

Границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости, в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, находящиеся в:

Ч — в частной собственности

Г — в государственной собственности РФ

М — в муниципальной собственности

границы земельных участков, отнесенных к категории земель "земли населенных пунктов"

границы земельных участков, отнесенных к категории земель "земли сельскохозяйственного назначения"

Условные обозначения относительно ЗОУиТ внесенных в ЕГРН и устанавливаемых данным проектом приведены на листе 1 раздела "Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств"

Местоположение существующих объектов капитального строительства (Контуры существующих сохраняемых объектов капитального строительства, а также подлежащих сносу и (или) демонтажу и не подлежащих реконструкции линейных объектов):

В — сети водоснабжения

Г — сети газоснабжения

С — сети связи

Э — сети электроснабжения

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата

80.24-ДПТ.ГЧ

Реконструкция насосной станции 1-го подъема и монтаж напорного трубопровода для орошаемых земель, расположенных на сельскохозяйственных площадях ОАО "СК имени М.И. Калинина" в Гулькевичском районе Краснодарского края

Разраб.	Аветисян А.А.		04.2025
Н.контр.	Абанеев Н.Ю.		04.2025

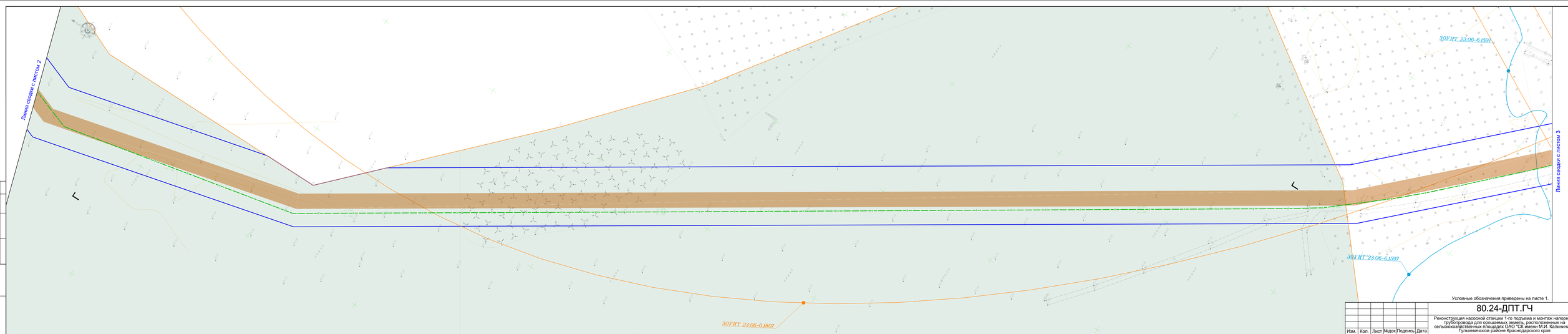
Проект межевания территории

Стадия	Лист	Листов
ПМТ	1	12

Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть
Масштаб 1:500

ООО «КадастрПро»
г. Ставрополь
2025 г.

Формат А4х4



Условные обозначения приведены на листе 1.

						80.24-ДПТ.ГЧ	
						Реконструкция насосной станции 1-го подъема и монтаж напорного трубопровода для орошаемых земель, расположенных на сельскохозяйственных площадях ОАО "СК имени М.И. Калинина" в Гулькевичском районе Краснодарского края	
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата		
						Проект межевания территории	Стадия: ПМТ; Лист: 2; Листов: 12
Разраб.		Аветисян А.А.			07.2025		
Н.контр.		Абанеев Н.Ю.			07.2025	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть. Масштаб 1:500	ООО «КадастрПро» г. Ставрополь 2025 г.

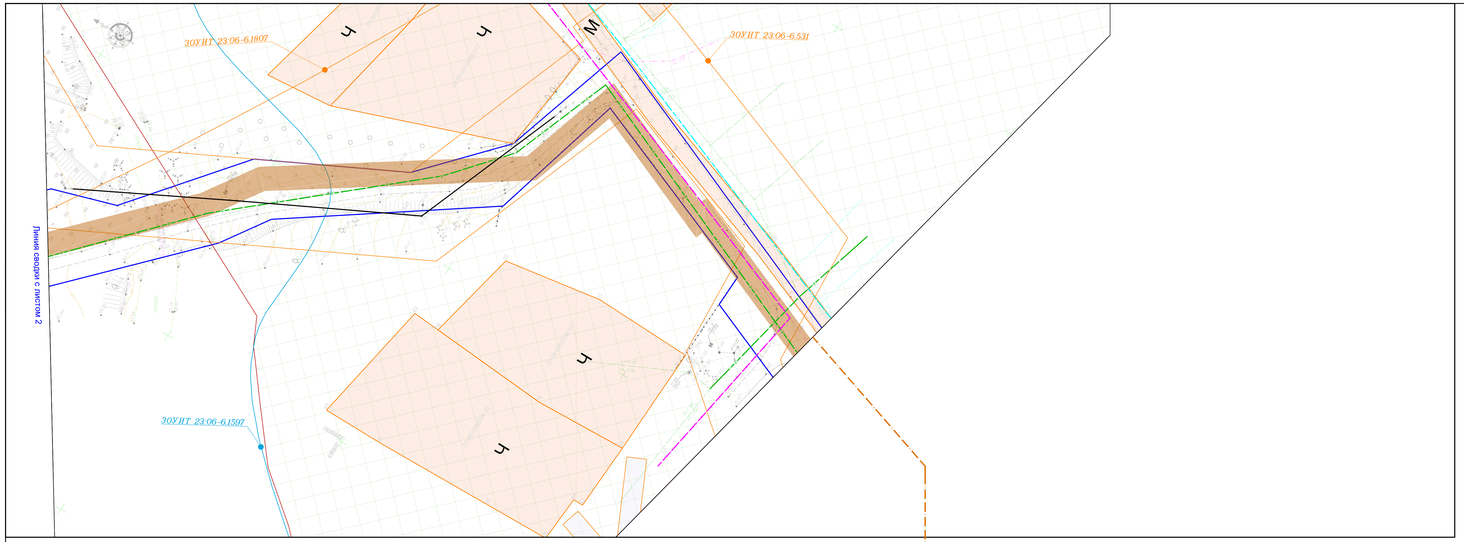
Согласовано

Взам. инв. №

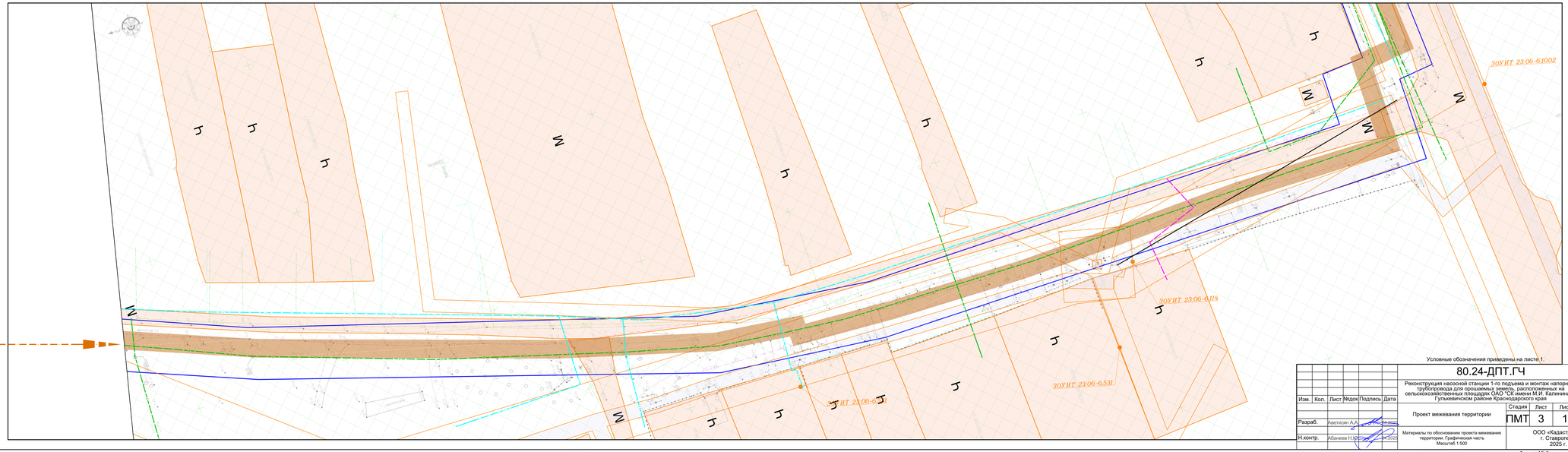
Подп. и дата

Инв. №подл.

Формат А4х8



Линия сводки с листом 4



Условные обозначения приведены на листе 1.

						80.24-ДПТ.ГЧ	
						Реконструкция насосной станции 1-го подъема и монтаж напорного трубопровода для орошаемых земель, расположенных на сельскохозяйственных площадях ОАО "СК имени М.И. Калинина" в Гулькевичском районе Краснодарского края	
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата		
Разраб.		Аветисян А.А.			04.2025	Проект межевания территории	Стадия: ПМТ; Лист: 3; Листов: 12
Н.контр.		Абрамов Н.Ю.			04.2025	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть. Масштаб 1:500	ООО «КадастрПро» г. Ставрополь 2025 г.

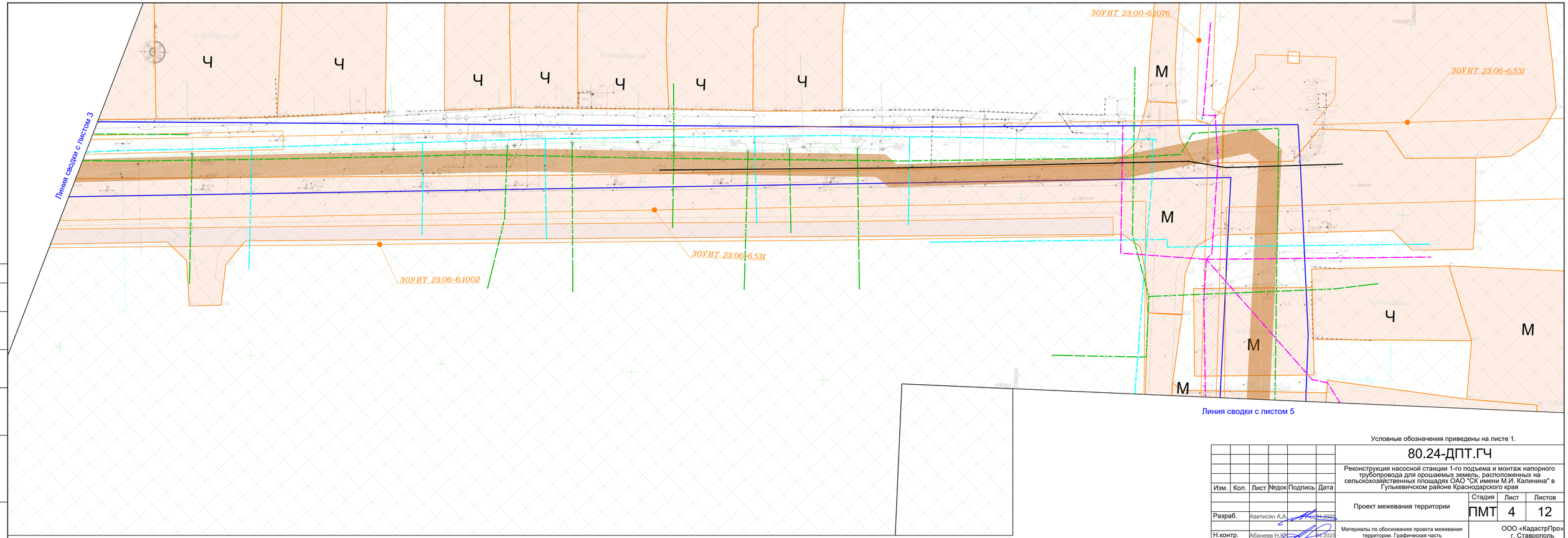
Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Формат А2х3



Согласовано

Взам. инв. №

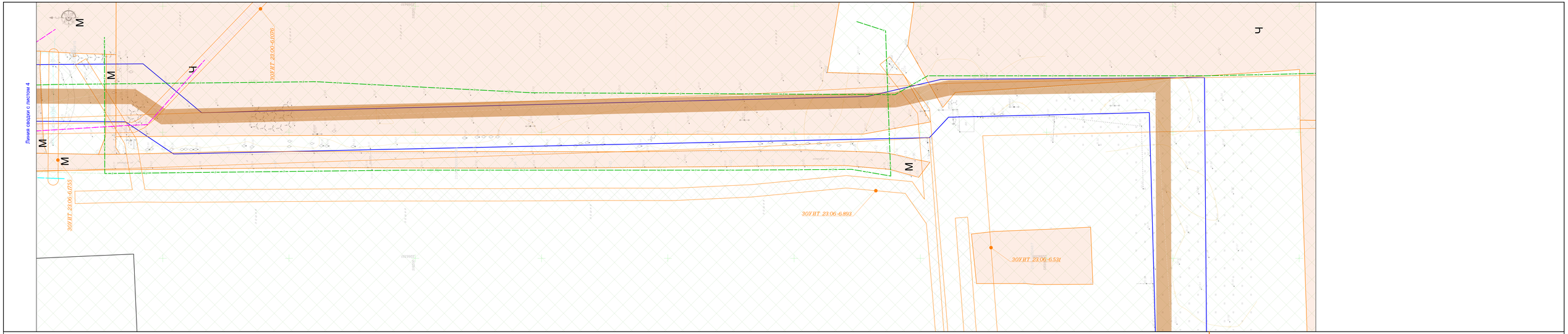
Подп. и дата

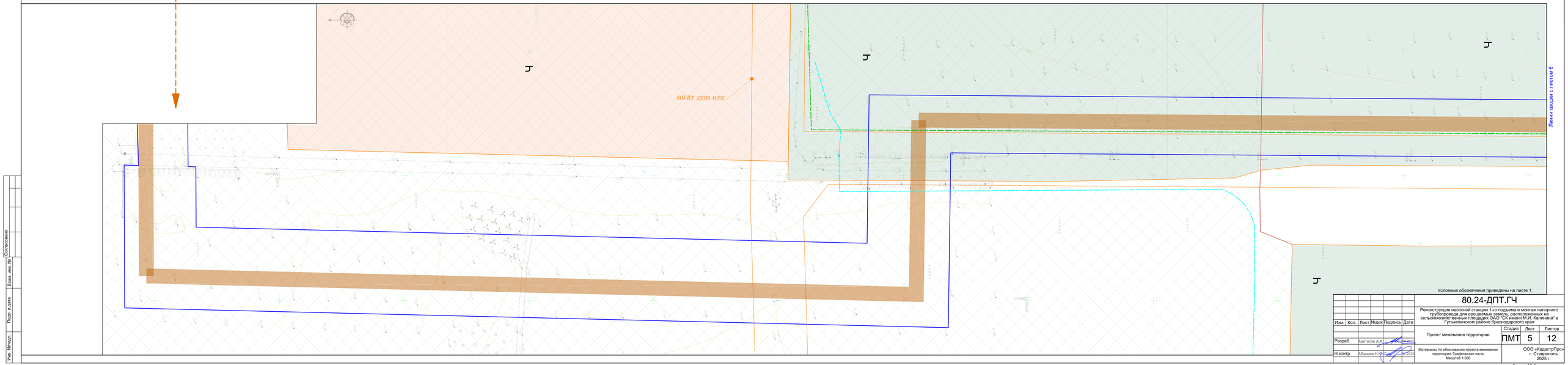
Инв. №подл.

Условные обозначения приведены на листе 1.

						80.24-ДПТ.ГЧ		
						Реконструкция насосной станции 1-го подъема и монтаж напорного трубопровода для орошаемых земель, расположенных на сельскохозяйственных площадях ОАО "СК имени М.И. Калинина" в Гулькевичском районе Краснодарского края		
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата			
						Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							ПМТ	4	12
Разраб.		Аветисян А.А.			04.2025				
Н.контр.		Абанеев Н.Ю.			04.2025	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть Масштаб 1:500	ООО «КадастрПро» г. Ставрополь 2025 г.		

Формат А4х4





Условные обозначения приведены на листе 1.

						80.24-ДПТ.ГЧ		
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата	Реконструкция насосной станции 1-го подъема и монтаж напорного трубопровода для орошаемых земель, расположенных на сельскохозяйственных площадях ОАО "СК имени М.И. Калинина" в Гулькевичском районе Краснодарского края		
Разраб.		Аветисян А.А.				Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							ПМТ	5	12
Н.контр.		Абанеев Н.Ю.				Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть. Масштаб 1:500	ООО «КадастрПро» г. Ставрополь 2025 г.		

Формат А2х3

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Линия сводки с листом 5

ЗОУИТ 23:06-6.531

Линия сводки с листом 7

Условные обозначения приведены на листе 1.

						80.24-ДПТ.ГЧ	
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата	Реконструкция насосной станции 1-го подъема и монтаж напорного трубопровода для орошаемых земель, расположенных на сельскохозяйственных площадях ОАО "СК имени М.И. Калинина" в Гулькевичском районе Краснодарского края	
Разраб.		Аветисян А.А.			04.2025	Проект межевания территории	Стадия: ПМТ; Лист: 6; Листов: 12
Н.контр.		Абанеев Н.Ю.			04.2025	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть. Масштаб 1:500	ООО «КадастрПро» г. Ставрополь 2025 г.

Формат А1

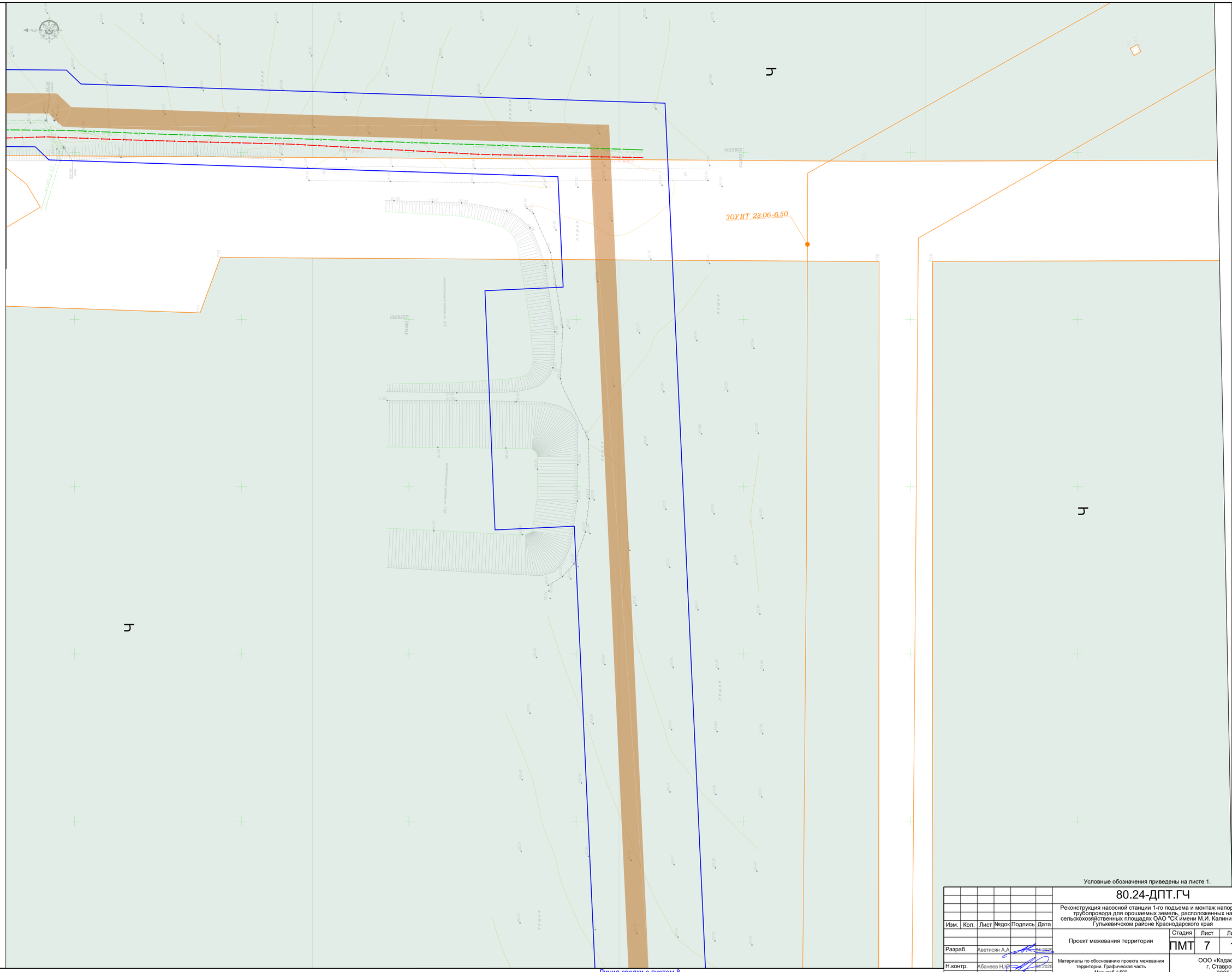
Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Линия сводки с листом 6



Линия сводки с листом 8

Условные обозначения приведены на листе 1.

						80.24-ДПТ.ГЧ		
						Реконструкция насосной станции 1-го подъема и монтаж напорного трубопровода для орошаемых земель, расположенных на сельскохозяйственных площадях ОАО "СК имени М.И. Калинина" в Гулькевичском районе Краснодарского края		
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата			
						Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							ПМТ	7	12
Разраб.		Аветисян А.А.			04.2025				
Н.контр.		Абанеев Н.Ю.			04.2025	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть Масштаб 1:500	ООО «КадастрПро» г. Ставрополь 2025 г.		

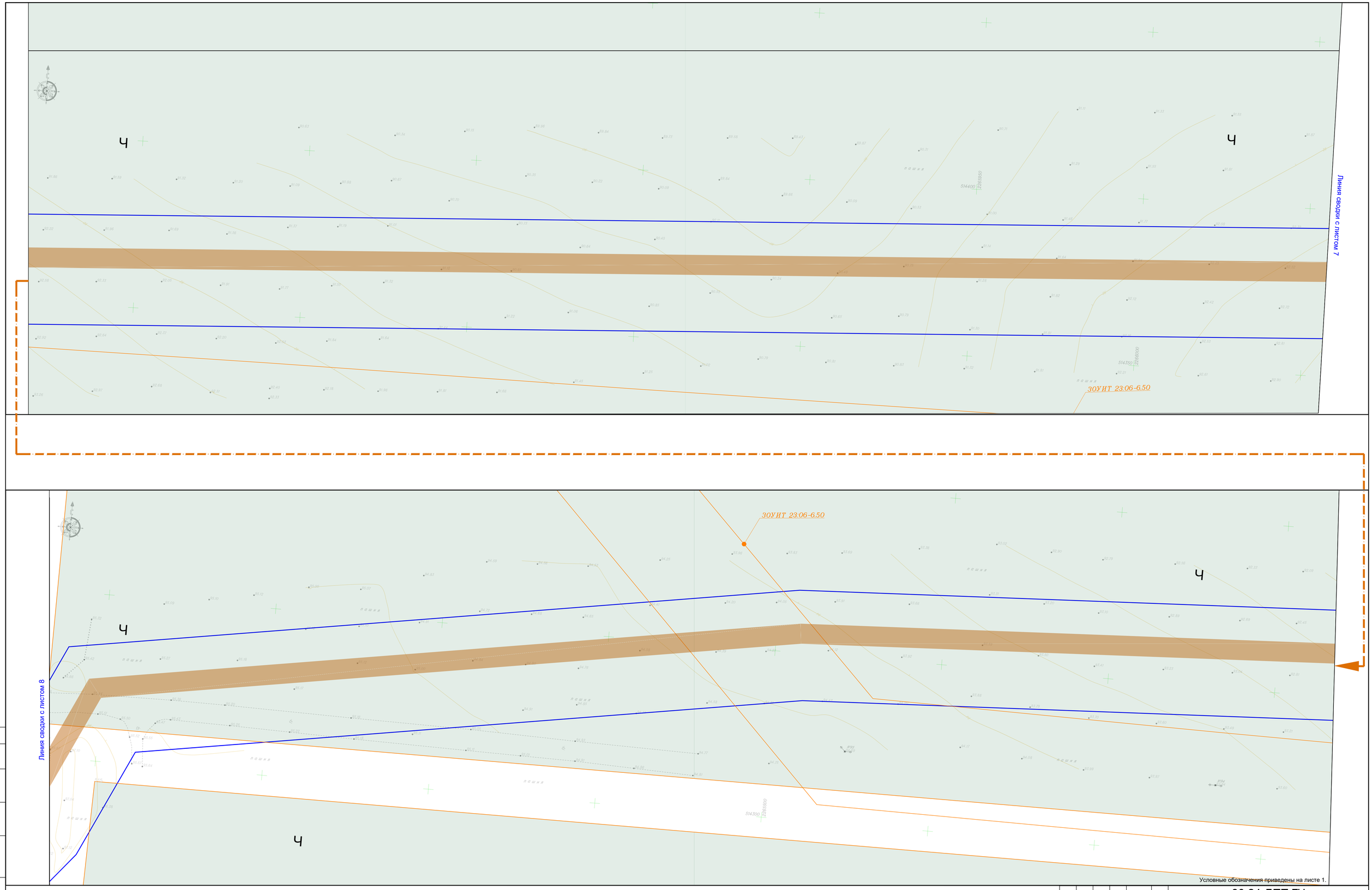
Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Формат А1



Условные обозначения приведены на листе 1.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата
Разраб.		Аветисян А.А.			04.2025
Н.контр.		Абанеев Н.Ю.			04.2025

80.24-ДПТ.ГЧ

Реконструкция насосной станции 1-го подъема и монтаж напорного трубопровода для орошаемых земель, расположенных на сельскохозяйственных площадях ОАО "СК имени М.И. Калинина" в Гулькевичском районе Краснодарского края

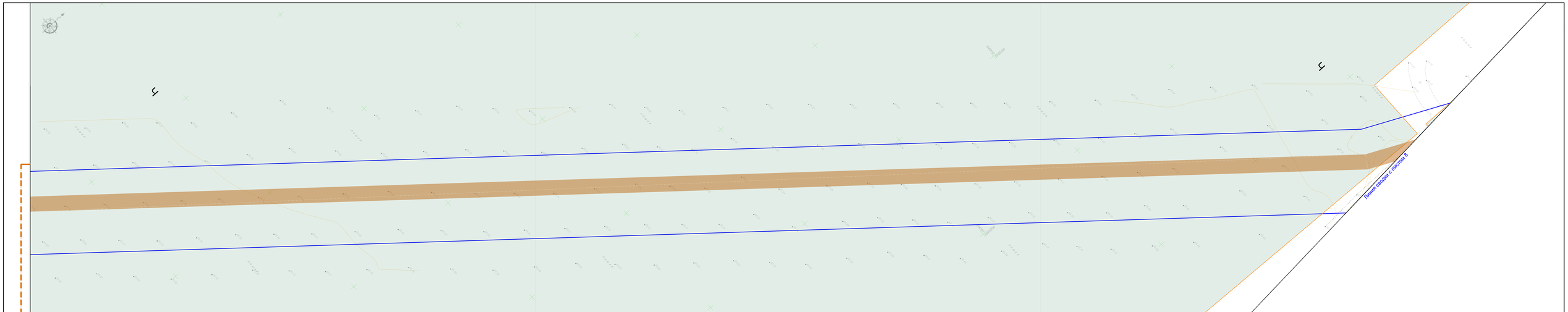
Проект межевания территории

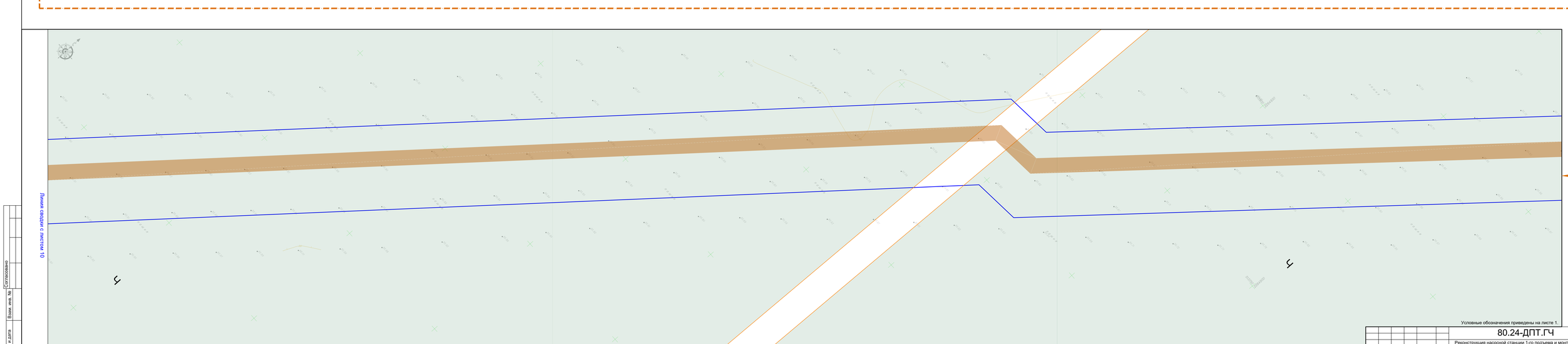
Стадия	Лист	Листов
ПМТ	8	12

Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть
Масштаб 1:500

ООО «КадастрПро»
г. Ставрополь
2025 г.

Формат А1





Условные обозначения приведены на листе 1.

						80.24-ДПТ.ГЧ	
						Реконструкция насосной станции 1-го подъема и монтаж напорного трубопровода для орошаемых земель, расположенных на сельскохозяйственных площадях ОАО "СК имени М.И. Калинина" в Гулькевичском районе Краснодарского края	
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата		
Разраб.		Аветисян А.А.			04.2025	Проект межевания территории	Стадия: ПМТ; Лист: 9; Листов: 12
Н.контр.		Абанеев Н.Ю.			04.2025	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть. Масштаб 1:500	ООО «КадастрПро» г. Ставрополь 2025 г.

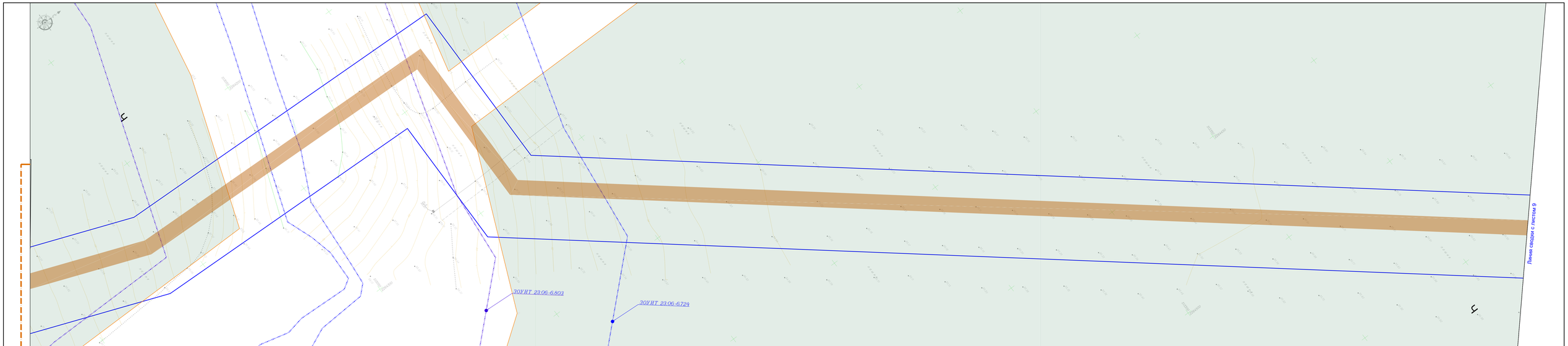
Формат А2х3

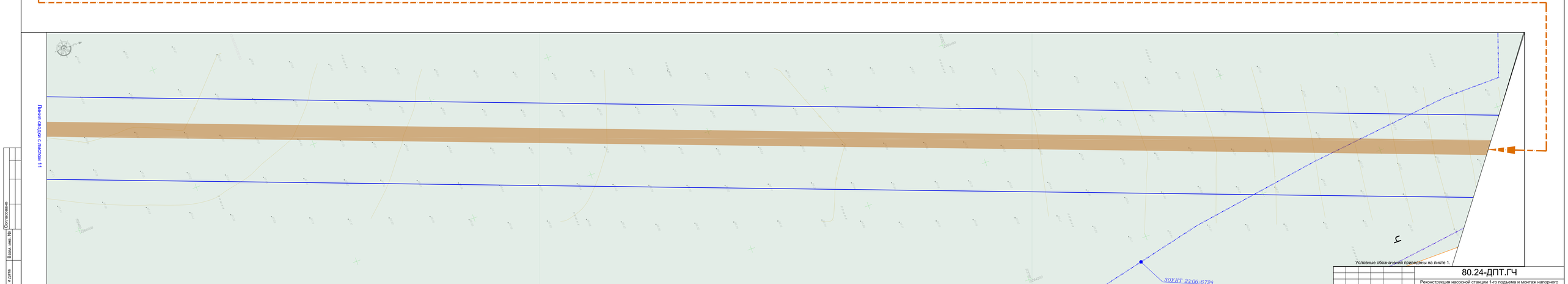
Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.





Условные обозначения приведены на листе 1.

						80.24-ДПТ.ГЧ		
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата	Реконструкция насосной станции 1-го подъема и монтаж напорного трубопровода для орошаемых земель, расположенных на сельскохозяйственных площадях ОАО "СК имени М.И. Калинина" в Гулькевичском районе Краснодарского края		
Разраб.		Аветисян А.А.			04.2025	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							ПМТ	10	12
Н.контр.		Абанеев Н.Ю.			04.2025	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть. Масштаб 1:500	ООО «КадастрПро» г. Ставрополь 2025 г.		

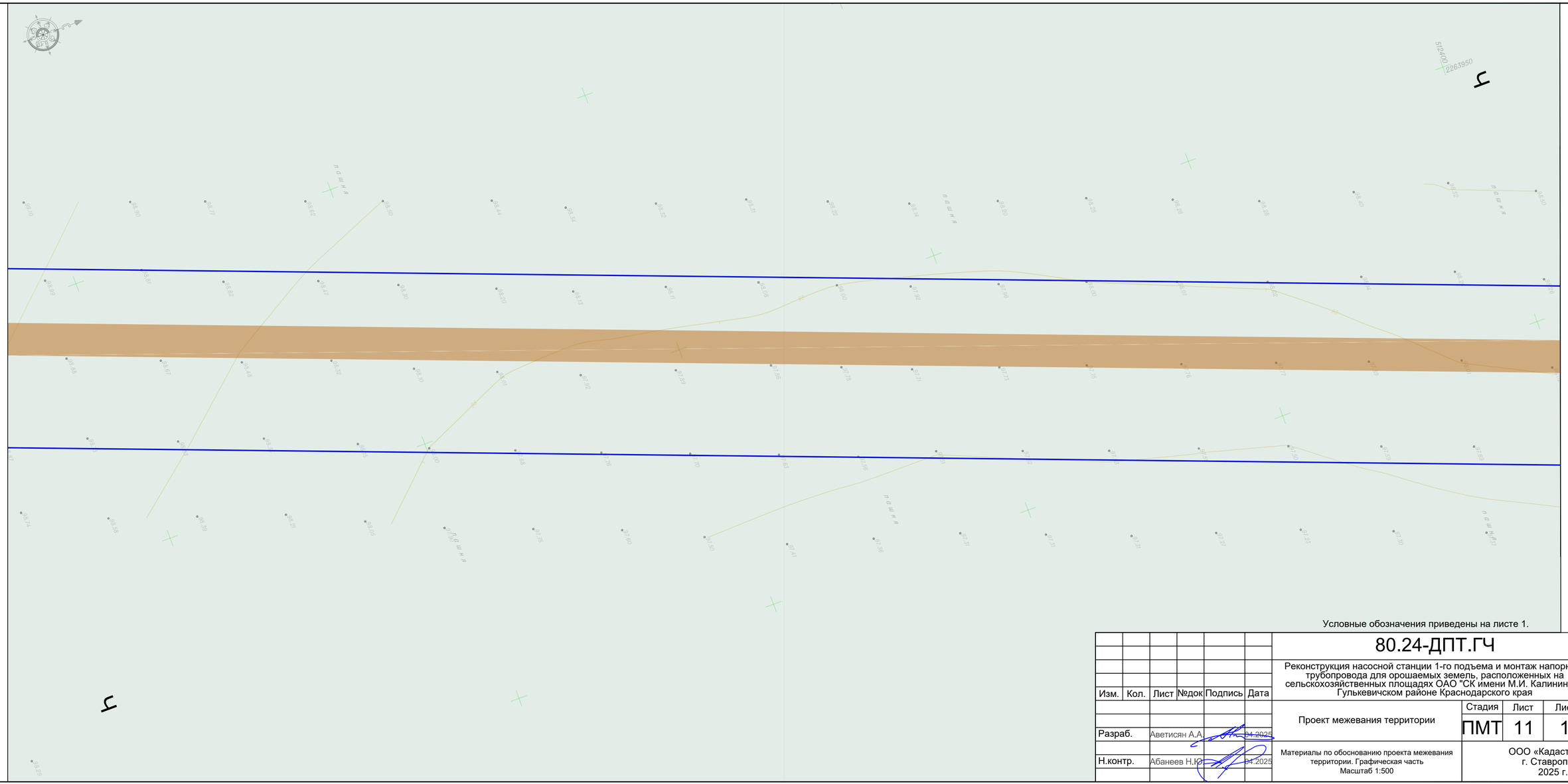
Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Формат А2х3



Условные обозначения приведены на листе 1.

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата	80.24-ДПТ.ГЧ		
						Реконструкция насосной станции 1-го подъема и монтаж напорного трубопровода для орошаемых земель, расположенных на сельскохозяйственных площадях ОАО "СК имени М.И. Калинина" в Гулькевичском районе Краснодарского края		
Разраб.		Аветисян А.А.			04.2025	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							ПМТ	11	12
Н.контр.		Абанеев Н.Ю.			04.2025	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть Масштаб 1:500	ООО «КадастрПро» г. Ставрополь 2025 г.		

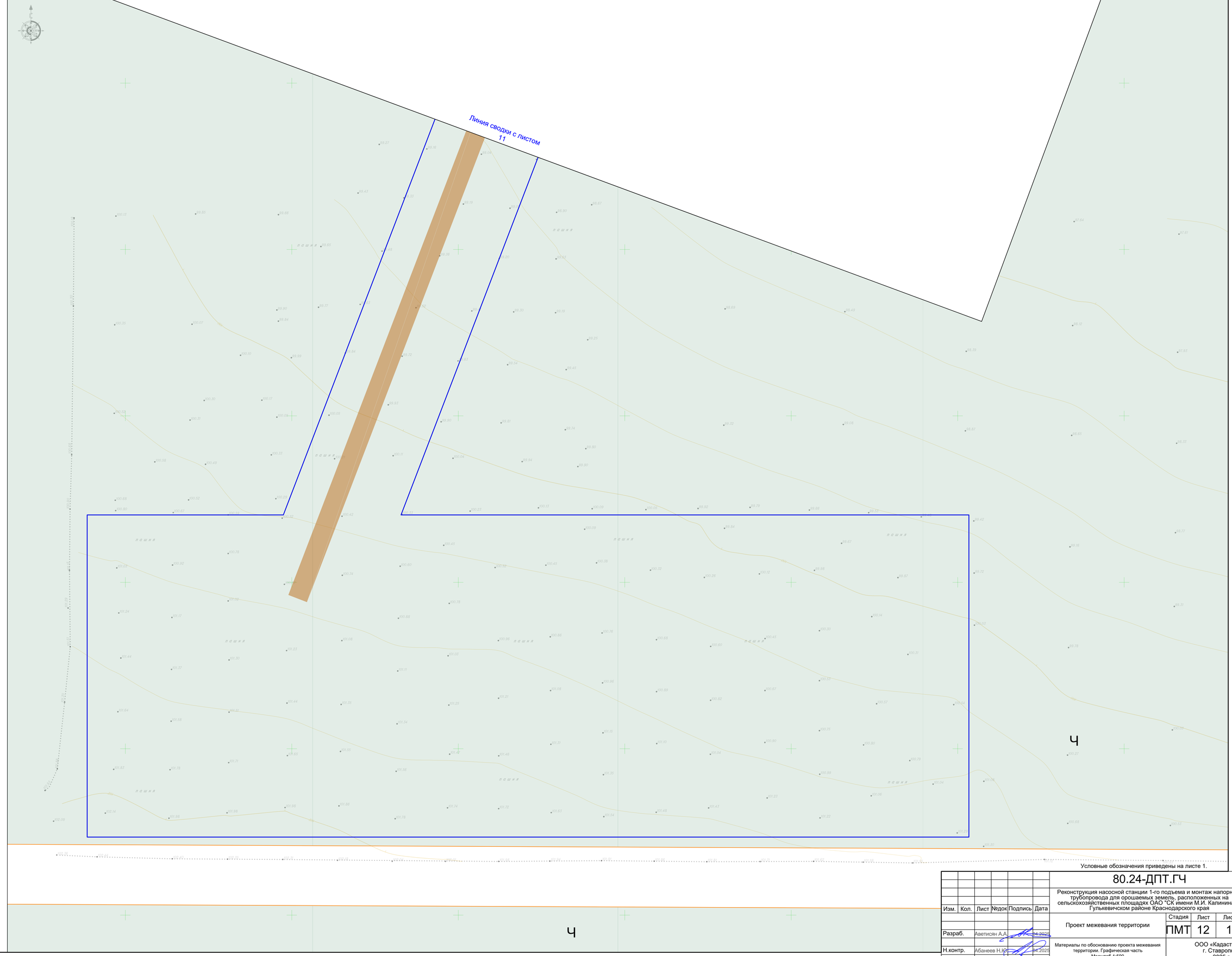
Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Формат А4х3



Условные обозначения приведены на листе 1.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата

80.24-ДПТ.ГЧ

Реконструкция насосной станции 1-го подъема и монтаж напорного трубопровода для орошаемых земель, расположенных на сельскохозяйственных площадях ОАО "СК имени М.И. Калинина" в Гулькевичском районе Краснодарского края

Проект межевания территории

Стадия	Лист	Листов
ПМТ	12	12

Разраб.	Аветисян А.А.	04.2025
Н.контр.	Абанеев Н.Ю.	04.2025

Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть
Масштаб 1:500

ООО «КадастрПро»
г. Ставрополь
2025 г.

Формат А1

Раздел 4 " Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка "

4.1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков

Проектом предусматривается образование 13 (тринадцати) земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии со ст.11.3 Земельного кодекса РФ в границах кадастровых кварталов 23:06:0203000, 23:06:0202038, 23:06:0202044, 23:06:0202039, 23:06:0202042, 23:06:0202048, 23:06:0202041, 23:06:0201000 расположенных на территории Гулькевичского района Краснодарского края.

Проектом предусматривается образование (формирование) 23 (двадцать три) частей земельных участков, в связи с тем, что основная протяженность объекта проходит по уже сформированным земельным участкам, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Местоположение границ образуемых земельных участков определено при соотнесении размещения проектируемого объекта согласно инженерно-геодезическим изысканиям и проектным решениям с наличием в границах территории проектирования существующих земельных участков по данным Единого государственного реестра недвижимости. В границах территории проектирования градостроительные регламенты и предельные параметры земельных участков не установлены.

В соответствии с п. 3 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ, действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

В соответствии с п. 2 ч. 6 ст. 30 Градостроительного Кодекса РФ, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываются в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны.

В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными

объектами. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с Земельным Кодексом, другими федеральными законами

Общая площадь земельного отвода необходимого для строительства линейного объекта составляет 243 843 м^2, из которых 3 804 м^2 приходится на участки ГНБ.

4.2. Обоснование способа образования земельного участка

В рамках проекта межевания территории возможные способы образования земельных участков предлагаются путем проведения следующих видов кадастровых работ:

- образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в случае, если указанные земельные участки не представлены физическим или юридическим лицам;
- образование частей земельных участков на пересечениях с полосой отвода проектируемого объекта, сведения о которых внесены в ЕГРН. На период строительства объекта целесообразно образовать части земельных участков, находящихся в собственности или аренде земельного участка, так как период строительства занимает небольшой промежуток времени и в дальнейшем на этой же территории будут образованы земельные участки для эксплуатации линейных объектов с уточненным местоположением.

Проектом предусматриваются участки, на которых строительство проектируемого линейного объекта предполагается методом горизонтально-направленного бурения (ГНБ). Данные участки входят в зону предполагаемого размещения линейного объекта, в общую площадь предполагаемой полосы отвода, однако земельные участки и части земельных участков в местах ГНБ не предполагается действующим законодательством.

В соответствии с положениями письма Минэкономразвития РФ №Д23и-15587 от 13.05.2019г. «необходимость оформления прав на земельные участки, под поверхностью которых расположены сооружения или их конструктивные элементы, в том числе сооружения, созданные с применением технологии горизонтально-направленного бурения, земельным законодательством не предусмотрена».

4.3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Размеры занимаемых земельных участков и частей земельных участков для строительства сооружений определены, исходя из технологической целесообразности с учетом действующих норм и правил проектирования:

СН 456-73 «Нормы отвода земель для магистральных трубопроводов»;

СП 100.13330.2016 Мелиоративные системы и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.06.03-85;

Ширина полосы отвода проектируемой оросительной системы принята: от 11 до 28 м (для проектируемых трубопроводов).

Общая протяженность проектируемой оросительной сети (трубопроводы) составляет 8 114 м, в том числе:

- Труба 710х33,9мм, SDR 21 ПЭ 100, протяженностью 1105м (магистраль)
- Труба 710х27,2мм, SDR 26 ПЭ 100, протяженностью 6942м (магистраль)
- Труба 710х27,2мм, SDR 26 ПЭ 100, протяженностью 52м (отводы к существующим накопителям)

Труба стальная Ду 720х10мм, протяженностью 15м (надземная прокладка).

4.4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Формирование границ публичных сервитутов, подлежащих установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации, настоящим проектом межевания не предполагается.