

## СОСТАВ ПРОЕКТА

1. Пояснительная записка

2. Графический материал

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
I.	Проект межевания территории	1	1: 2000
2.	Проект межевания территории (основной чертеж)	2	1: 500

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Стр.

1. Введение .....	
2. Анализ существующего положения .....	
3. Проектное решение .....	
4. Расчет территории межевания .....	
5. Выводы.....	
6. Основные технико- экономические показатели проекта межевания	
7. Исходная документация	
- Задание на разработку документации по планировке территории	
- Кадастровый выписка о земельном участке № 2343/12/14-322623 от 16.04.2014 г.	
- Топографическая съемка М 1:500	
8. Графические материалы	

## **1 Введение**

Проект межевания территории в границах станицы Незамаевской Павловского района Краснодарского края разработан в соответствии со следующей нормативно-правовой документацией:

- Градостроительным кодексом РФ от 29 декабря 2004 г. № 190 - ФЗ;
- Земельным кодексом РФ от 25 октября 2001 г. № 136 - ФЗ;
- Федеральным Законом « О государственном земельном кадастре» от 02.01.00 г. № 28 -ФЗ;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
- Федеральным законом «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ;
- Постановлением Правительства РФ от 4 апреля 2002 г. № 214 «Об утверждении положения о государственной экспертизе землеустроительной документации»;
- Постановлением Правительства РФ от 7 июня 2002 г. №396 «Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства»;
- Постановлением Правительства РФ от 11 июля 2002 г. №514 «Об утверждении положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства»;
- Методическими рекомендациями по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства от 17.02.2003 г., утвержденных Росземкадастром;
- СП 42.13330. 201 1 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. Постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150);

- Генеральный план Незамаевского сельского поселения, утвержденный Решением Совета Незамаевского сельского поселения Павловского района от 21 июля 2009 года № 44/184 «Об утверждении генерального плана Незамаевского сельского поселения Павловского района» ( с изменениями решениями от 29 марта 2010 года № 8/24).;

- Правила землепользования и застройки Незамаевского сельского поселения утверждены решением Совета Незамаевского сельского поселения Павловского района от 17 августа 2010 года № 10/33 « Об утверждении правил землепользования и застройки Незамаевского сельского поселения Павловского района Краснодарского края».

Задачами разработки проекта является обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования,
- формирование границ застроенных земельных участков с учетом функционального назначения объектов застройки в территориальной зоне,
- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков,
- установление границ не застроенных земельных участков с учетом возможности размещения объектов капитального строительства по виду разрешенного использования в территориальной зоне.

Особенности подготовки проекта межевания территории.

Проект межевания территории охватывает территорию кадастрового квартала 23:24:0602045 . Существенную роль в вопросе межевания территории квартала станицы Незамаевской и размещения новых объектов играют ранее зарегистрированные земельные участки, а также соблюдения охранных требований. Формируемый земельный участок расположен в зоне Ж.

**Ж. Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- индивидуальные жилые дома;
- блокированные односемейные дома с участками;
- детские сады, иные объекты дошкольного образования;
- школы начальные и общеобразовательные;

- библиотеки;
- спортплощадки, теннисные корты, спортзалы, спортивные клубы, иные объекты спортивного назначения;
- поликлиники, пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи;
- медицинские кабинеты лиц, занимающихся частной медицинской практикой;
- аптечные учреждения;
- приемные пункты прачечных и химчисток
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники ;
- парикмахерские, косметические кабинеты;
- фотоателье, фото лаборатории;
- ветеринарные лечебницы без постоянного содержания животных;
- объекты розничной торговли (магазины, киоски);
- почтовые отделения;
- отделения связи;
- парки, скверы, бульвары (культуры и отдыха);
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.).

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- отдельно стоящие или встроенные гаражи или открытые автостоянки для хранения индивидуального автотранспорта ;
- хозяйственные постройки;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- индивидуальные бани, надворные туалеты, септики;
- объекты розничной торговли (магазины, киоски);
- площадки для сбора мусора;
- скульптуры и скульптурные композиции, малые архитектурные формы, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;
- автономные объекты инженерных сетей и коммуникаций;
- летние (сезонные) кафе;
- подъездные пути (площадки);
- иные строения и сооружения вспомогательного использования, предназначенные для обслуживания основного здания или строения.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- многоэтажные многоквартирные жилые дома;
- общежития;
- административные и офисные здания, конторы различных организаций, фирм, компаний различной специализации;
- объекты финансирования, кредитования, страхования;
- кафе, бары, рестораны и другие предприятия общественного питания;
- клубные учреждения с ограничением по времени работы;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы (РЭУ, ЖЭК, ДЕЗ);
- слесарные и ремонтные мастерские, мастерские технического обслуживания;
- объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств,

машин и оборудования;

- объекты религиозных организаций;
- гостиницы;
- прочие места временного проживания (отели, мотели);
- рынки;
- объекты оптовой торговли;
- бани, сауны;
- отделения, участковые пункты милиции;
- общественные туалеты;
- объекты среднего, высшего профессионального и послевузовского образования;

Подготовка проекта межевания осуществляется в составе комплексной разработки проекта планировки и межевания станицы Незамаевской в границах проектных планировочных образований, т.е. в границах линий регулирования застройки, установленных проектом планировки. И учитывает фактическое землепользование, градостроительные нормативы, установленные на данной территории. Правомерность формирования земельных участков определена действующим законодательством и нормативными актами муниципального уровня.

## **2. Анализ существующего положения**

Проектируемой территорией является квартал 45 станицы Незамаевской Павловского района Краснодарского края.

Квартал 45 расположен в центральной части станицы Незамаевской.

Территория, занимаемая данным кварталом, составляет 5,41 га.

На территории находятся существующие земельные участки под личные подсобные хозяйства, а также многоэтажные жилые дома.

Станица состоит в основном из каменной застройки. Объекты общественных деловых центров находятся от жилых групп в шаговой доступности. Основной тип жилой застройки – дома усадебного типа, многоквартирные дома..

Исходя из сборов данных на 2015 год в квартале 45 станицы Незамаевской на кадастровом учете находятся 18 земельных участков, сведения которых внесены в государственный кадастр недвижимости.

Таблица 1. Перечень и сведения о земельных участках, находящихся на территории квартала 45 ст.Незамаевской.

№	Кадастровый номер	Адрес	Вид разрешенного использования	площадь	Кадастровая стоимость	Вид права, землепользователь
1	23:24:0602045:1	Краснодарский край, р-н Павловский, ст-ца Незамаевская, ул. Октябрьская, 26	Для ведения личного подсобного хозяйства	1276 +/-12	137922.84	Собственность, Иные права
2	23:24:0602045:2	Краснодарский край, Павловский район район, ст. Незамаевская, ул. Ленина, 21	для ведения личного подсобного хозяйства	2440 +/-32	263739.6	Собственность
3	23:24:0602045:4	край Краснодарский, Павловский район, с/пос. Незамаевское, ст-ца Незамаевская, ул. Горького, 4	Для ведения личного подсобного хозяйства	1824 +/-30	197156.16	Собственность
4	23:24:0602045:5	край Краснодарский, Павловский район Незамаевское с/п, ст-ца Незамаевская, ул. Коммунистическая, 40	Для ведения личного подсобного хозяйства	2506	270873.54	Иные права
5	23:24:0602045:6	Краснодарский край, р-н Павловский, с/п Незамаевское, ст. Незамаевская, ул. Октябрьская, 26а	для ведения личного подсобного хозяйства	1502 +/-27	162351.18	Собственность
6	23:24:0602045:7	Краснодарский край, р-н Павловский, ст-ца Незамаевская, ул. Октябрьская, 28	для ведения личного подсобного хозяйства	3940 +/-22	425874.6	Собственность

7	23:24:0602045:8	край Краснодарский, Павловский район, с/пос. Незамаевское, ст-ца Незамаевская, ул. Горького, дом 6	Для ведения личного подсобного хозяйства	2092 +/-32	226124.28	Собственность
8	23:24:0602045:9	край Краснодарский, Павловский район Незамаевское с/п, ст-ца Незамаевская, ул. Горького, дом 2	для ведения личного подсобного хозяйства	1808	195426.72	Постоянное (бессрочное) пользование
9	23:24:0602045:10	край Краснодарский, Павловский район Незамаевское с/п, ст-ца Незамаевская, ул. Коммунистическая, дом 32	для ведения личного подсобного хозяйства	1400	151326	Постоянное (бессрочное) пользование
10	23:24:0602045:11	край Краснодарский, Павловский район Незамаевское с/п, ст-ца Незамаевская, ул. Коммунистическая, дом 34	для ведения личного подсобного хозяйства	1828	197588.52	Постоянное (бессрочное) пользование
11	23:24:0602045:12	край Краснодарский, Павловский район Незамаевское с/п, ст-ца Незамаевская, ул. Коммунистическая, 36	Для ведения личного подсобного хозяйства	2371 +/-34	256281.39	Собственность
12	23:24:0602045:14	край Краснодарский, Павловский район Незамаевское с/п, ст-ца Незамаевская, ул.	для индивидуального жилищного строительства	1960	211856.4	Постоянное (бессрочное) пользование



		Коммунистическая, 38				
13	23:24:0602045:15	рай Краснодарский, Павловский район Незамаевское с/п, ст-ца Незамаевская, ул. Ленина, дом 27	для ведения личного подсобного хозяйства	1925	208073.25	Постоянное (бессрочное) пользование
14	23:24:0602045:17	край Краснодарский, Павловский район Незамаевское с/п, ст-ца Незамаевская, ул. Ленина, дом 23	для ведения личного подсобного хозяйства	3481 +/-75	376261.29	Собственность
15	23:24:0602045:18	край Краснодарский, Павловский район Незамаевское с/п, ст-ца Незамаевская, ул. Ленина, дом 19	для ведения личного подсобного хозяйства	1494	161486.46	Постоянное (бессрочное) пользование
16	23:24:0602045:19	край Краснодарский, Павловский район Незамаевское с/п, ст-ца Незамаевская, ул. Ленина, дом 17	для ведения личного подсобного хозяйства	2712	293140.08	Собственность
17	23:24:0602045:20	край Краснодарский, Павловский район Незамаевское с/п, ст-ца Незамаевская, ул. Ленина, дом 15	для ведения личного подсобного хозяйства	2679	289573.11	Постоянное (бессрочное) пользование
18	23:24:0602045:25	край Краснодарский, р-н Павловский, с/пос. Незамаевское, ст-ца Незамаевская, ул. Ленина, дом 25, кв.1, кв.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	2830 +/-37	305894.7	Долевая собственность Ипотека

### **3. Проектное решение**

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания в соответствии с рекомендациями СН-30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», а также с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-81\*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Проектом межевания предлагается сформировать земельные участки под объекты строительства, а также корректировка конфигурации и площади существующих земельных участков с учетом правил и норм.

Согласно Генеральному плану станции Незамаевской проектные мероприятия по планируемой застройке предусмотрены на территориях вне санитарно-защитных зон, что отвечает требованиям планировки и застройки, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», согласно которым не допускается размещение объектов для проживания в пределах охранных и санитарно-защитных зон.

Проектные работы по межеванию включают образование и внесение изменений границ существующих земельных участков .

Границы земельных участков под здания и сооружения устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, границам внутриквартальных проездов и другим естественным границам.

### **4. Расчет территории межевания**

Проект межевания территории выполняется по результатам анализа ранее созданных или ранее сформированных земельных участков в границах межевания согласно разработанному проекту планировки.

## **4. РАСЧЕТ ТЕРРИТОРИИ МЕЖЕВАНИЯ**

Площадь в границах межевания - 54078 кв. м

Площадь территории, подлежащей межеванию, определяется по формуле:  
 $S_m = S_{т.м} - S_{у-д.пл.}$

где  $S_m$  - площадь территории, подлежащей межеванию;  $S_{т.м.}$ ,- площадь территории межевания;  $S_{у-д.пл}$  - площадь улиц, дорог. (6078 кв.м.)  $S_m = 2832$  кв.м

Площадь территории, подлежащей межеванию - 2832 кв. м.

## 5. ВЫВОДЫ

В результате выполнения проекта межевания в границах кадастрового квартала № 23:24:0602045 , в станице Незамаевской Павловского района Краснодарского края установлено следующее

1. Формируется 1 земельный участок общей площадью 2832 кв. м.

Сведения по формируемым земельным участкам приведены ниже

Таблица № 3

№ участка на листе ПМ-2	Наименование	Площадь, кв. м	Примечание
1	2	3	4
Формируемые земельные участки			Проектируемые
* под размещение объектов строительства жилого назначения			
	Земельный участок под объекты жилищного строительства	2832	2832
	ВСЕГО	2832	2832
* под размещение объектов строительства общественно деловой зоны			
	Линейные объекты		
	ВСЕГО:		
	Итого по формируемому земельному участку	2832	2832

## 6. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

( ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ)

№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	По решению проекта планировки
1	2	3	4	5
	Территория в границах межевания	кв. м	54078	54078
1	Территория, подлежащая межеванию, всего в том числе:	-//-	2832	2832

## **7. ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

## **8. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

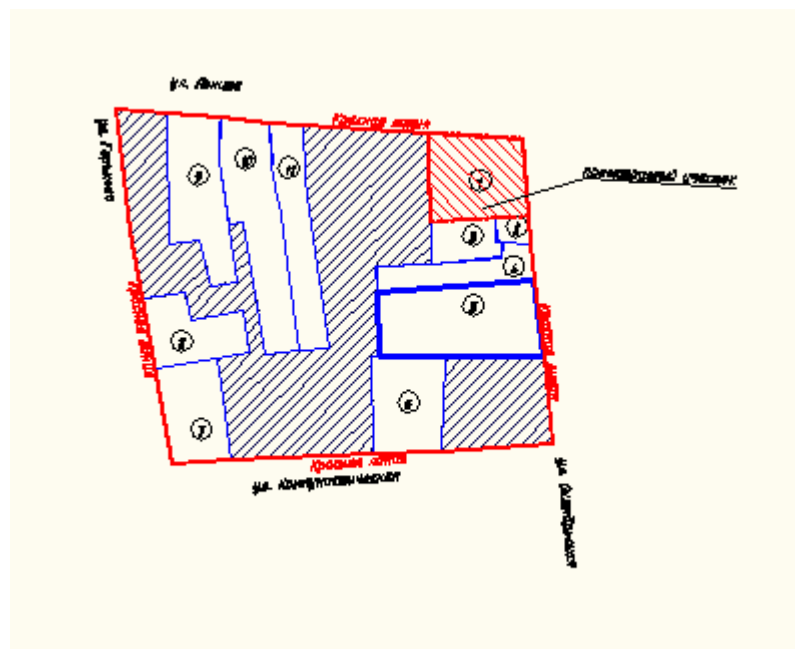
Российская Федерация  
Краснодарский край  
ст.Павловская

МУП «Павловский архитектурно-градостроительный  
центр»

Заказчик: Незамаевское сельское поселение

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА



И.о. директора МУП «Павловский  
архитектурно-градостроительный центр»

Л.А. Гострая

Кадастровый инженер

Н.Н. Чувилова

Техник – землеустроитель

Д.А. Гончаров