

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)

в отношении территориальной зоны

«Общественно-деловая зона поселенческого назначения (ОД1)»

по адресу: Тимашевский район, ст-ца Днепровская, ул. Степанова 50Б

Индивидуальный предприниматель
Ромчук Д.В.

2025 год

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)**

в отношении территориальной зоны

«Общественно-деловая зона поселенческого назначения (ОД1)»

по адресу: Тимашевский район, ст-ца Днепровская, ул. Степанова 50Б

**УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ
ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

ИП Д.В.Ромчук

**разработал кадастровый инженер
И.С.Гончарова**

2025 г

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

ВЕДЕНИЕ

Раздел 1. Основанная часть проекта межевания

1.1. Текстовые материалы документации.

1.2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж красных линий Чертеж линии отступа от красных линий	ПМ - 1	1:500
2.	Чертеж перераспределение земельных участков	ПМ - 2	1:500
4.	Чертеж формирования земельных участков	ПМ - 3	1:500
5.	Чертеж границы публичных сервитутов	ПМ - 4	1:500

Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

2.1. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Границы существующих земельных участков Существующие объекты капитального строительства	ПМ - 5	1:500

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
Раздел 1. Основанная часть проекта межевания	4
1.1. Текстовые материалы документации	5
1.2. Графические материалы	10
Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	20
2.1. Графические материалы.....	20

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории, на земельные участки в отношении территориальной зоны «Общественно-деловая зона поселенческого значения (ОД1)» по адресу: Тимашевский район, ст-ца Днепровская, ул. Степанова, 50Б, разрабатывается на основании следующих документов:

1. Технического задания на разработку проекта межевания территории;
2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
3. Градостроительный Кодекс Краснодарского края;
4. Земельный кодекс Российской Федерации;
5. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001г. № 78-ФЗ;
6. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ;
7. Федеральный закон от 30.12.2015 N 431-ФЗ;
8. СП 47.13330.2016 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения.
9. СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
10. Генеральный план Днепровского сельского поселения, утвержденный решением Совета муниципального образования Тимашевский район от 21.08.2024 № 410 «Об утверждении изменений в генеральный план Днепровского сельского поселения Тимашевского района»;
11. Правил землепользования и застройки Днепровского сельского поселения Тимашевского района, утвержденные решением Совета муниципального образования Тимашевский район от 29.01.2025 № 458;
12. Местные нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края;
13. Местные нормы градостроительного проектирования Днепровского сельского, утвержденные решением Совета муниципального образования Тимашевский район от 24.01.2024 № 342 «Об утверждении изменений в местные нормативы градостроительного проектирования Днепровского сельского поселения Тимашевского района».

Основная цель разрабатываемой документации заключается в подготовке проектного обеспечения мероприятий по перераспределению, формированию и уточнению земельных участков, расположенных в границах территориальной зоны «Общественно-деловая зона поселенческого значения (ОД1)».

РАЗДЕЛ 1

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

1.1. ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. Анализ существующего положения

Проект планировки разработан на территориальную зону (ОД1):

Общественно-деловая зона поселенческого значения (ОД1), выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов федерального, районного, общепоселенческого и местного значения.

Основная рассматриваемая часть территории расположена в центральной части станицы Днепровской в границах территориальной зоны ОД1. Площадь территории проекта межевания составляет 9158 кв.м. С северной и западной стороны рассматриваемая территория ограничена зоной застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1), с восточной и южной стороны зоной улично-дорожной сети.

Территория проекта межевания (территориальной зоны) ограничена ул.Степанова и ул.Красной. На данной территории находятся земельные участки со следующим видом разрешенного использования: использования библиотеки, архивы, информационные центры; фотоателье, парикмахерские, ателье пошива и ремонта одежды, пункты: проката, химчистки, ремонта обуви, ремонта бытовой техники, в том числе во временных объектах, ремонта квартир и жилых домов по заказам населения, ритуальных услуг; для эксплуатации здания кафе-бара.

2. Проектное решение

На основании ст.43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам под размещение объектов капитального строительства.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемого земельного участка.

Проектом предлагается:

- сохранить границы ранее образованных (зарегистрированных в ЕГРН) земельных участков;
- образовать земельные участки путем перераспределения земельных участков находящихся в собственности физических лиц и земель, государственной (муниципальной) собственности;
- образовать земельные участки из земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с правилами землепользования и застройки территорий, с требованиями технических регламентов, с градостроительным кодексом РФ, инструкциями и государственными стандартами.

Объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия на территории нет. Мероприятий по сохранению объектов культурного наследия от возможного негативного воздействия не требуется.

Подготовка инженерно-геологических, инженерно-гидрометеорологических и инженерно-экологических изысканий для разработки данного проекта межевания территории - не требуется, так как целью документации по планировке территории, является определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков, установление границ элементов планировочной структуры, местоположения красных линий, их изменение и отмену, а также определение линии отступа от красных линий и границы зон действия публичных сервитутов.

Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерно-геодезических изысканий: Технического отчета, выполненного ИП Гончаровой И.С. и сведений полученных из ГИСОГД отдела архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Тимашевский район № 05.1-40/194/1 от 22.04.2025г.

Согласно Своду правил СП 438.1325800.2019 "Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования» состав и объем инженерных изысканий для подготовки проекта межевания территории, метод их выполнения установлены с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания лица, принявшего решение о подготовке проекта межевания территории. Выполнение инженерно-геодезических изысканий осуществлено в связи с невозможностью использования ранее выполненных инженерных изысканий с учетом срока их давности, определенного в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Проект межевания территории в зоне многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД-1), разработан в соответствии с пунктом 1 статьи 39.28 ЗК РФ № 136-ФЗ от 25.10.2001г. в целях приведения границ земельных участков для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы 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. Проект межевания территории разработан путем устранения чересполосицы между землями, государственная собственность на которые не разграничена, свободных от прав, и исходным земельным участком с кадастровым номером

23:31:0102082:31. В соответствии с п. 6 ст. 11.9 ЗК РФ образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные данным Кодексом, другими федеральными законами.

Действующее законодательство не раскрывает значения вышеуказанных терминов. Согласно письму Министерства экономического развития Российской Федерации от 02.12.2019 (ответ на обращение ООО НПО «Прецедент») «чересполосица, вкрапливание» - это недостатки землепользования, заключающиеся в таком расположении земельных участков на местности, принадлежащих различным правообладателям, и местоположении их границ, при котором надлежащее (рациональное) использование земель не может быть обеспечено ввиду отсутствия прохода и проезда к таким участкам без нарушения владения земельными участками иных лиц, либо выражающееся в невозможности полноценного использования земельного участка в соответствии с разрешенным использованием земельного участка ввиду стесненных условий для соответствующей хозяйственной деятельности.

Исследуя земли муниципальной собственности (:Тп/1) можно сделать вывод о невозможности формирования отдельных земельных участков, в связи с тем, что данная территория ограничена существующими землепользованиями и объектами капитального строительства, кроме того в случае образования земельных участков с видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки Днепроовского сельского поселения Тимашевского района для данной территориальной зоны, возникнут стесненные условия для соответствующей общественно-деловой деятельности. Для устранения недостатков пространственного хозяйства необходимо выполнить реорганизацию землепользований и землевладений, с этой целью и был подготовлен проект межевания.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившегося за годы эксплуатации данной территории.

Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках и частях земельных участков, санитарно-защитных зонах от приоритетных источников загрязнения, инженерных и транспортных коммуникаций отражены на чертежах.

Земельные участки, образуемые путем перераспределения:

- 1) Земельный участок 23:31:0202006:83:3У1, по адресу: Тимашевский район, ст-ца Днепроовская, ул. Степанова, 50б;
Категория земель: земли населенных пунктов;
Вид разрешенного использования: Общественное питание;
(ОД1) Общественно-деловая зона поселенческого значения;

Площадь земельного участка после перераспределения - 2322 кв.м.

Образуемые земельные участки из земель государственной (муниципальной собственности):

2) образуемый земельный участок (:ЗУ2) из неразграниченных земель муниципальной собственности, по адресу: Тимашевский район, ст-ца Днепровская, ул. Степанова;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Вид разрешенного использования: Благоустройство территории;

(ОД1) Общественно-деловая зона поселенческого значения;

Площадь земельного участка после перераспределения - 518 кв.м.

2) образуемый земельный участок (:ЗУ3) из неразграниченных земель муниципальной собственности, по адресу: Тимашевский район, ст-ца Днепровская, ул. Степанова;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Вид разрешенного использования: Предоставление коммунальных услуг;

(ОД1) Общественно-деловая зона поселенческого значения;

Площадь земельного участка после перераспределения - 452 кв.м.

2) образуемый земельный участок (:ЗУ4) из неразграниченных земель муниципальной собственности, по адресу: Тимашевский район, ст-ца Днепровская, ул. Степанова;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Вид разрешенного использования: Благоустройство территории;

(ОД1) Общественно-деловая зона поселенческого значения;

Площадь земельного участка после перераспределения - 71 кв.м.

Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

Документация по межеванию территории в целях формирования земельного участка, образуемого в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:31:0202006:83 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности, выполнена на основании правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов.

Данным проектом межевания все существующие объекты недвижимости, в том числе строящиеся объекты, были включены проектируемые границы земельного участка. Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных

участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.

N N точек	Дирекционные углы	Меры линий	N N точек	Координаты	
				Y	X
1-2	258°40'10"	48.81	1	1364288.78	543096.6
2-3	335°10'22"	65.92	2	1364240.92	543087.01
3-4	245°15'19"	20.98	3	1364213.24	543146.84
4-5	155°26'14"	61.06	4	1364194.19	543138.06
5-6	258°08'14"	13.62	5	1364219.57	543082.53
6-7	334°56'33"	88.05	6	1364206.24	543079.73
7-8	65°14'27"	75.21	7	1364168.95	543159.49
8-9	65°15'05"	25.54	8	1364237.25	543190.99
9-10	150°06'13"	35.63	9	1364260.44	543201.68
10-11	152°20'33"	31.67	10	1364278.2	543170.79
11-12	76°02'59"	1.62	11	1364292.9	543142.74
12-13	143°36'05"	10.21	12	1364294.47	543143.13
13-14	165°07'36"	22.91	13	1364300.53	543134.91
14-15	75°25'19"	2.82	14	1364306.41	543112.77
15-16	166°30'28"	12.26	15	1364309.14	543113.48
16-1	257°56'32"	23.74	16	1364312	543101.56

Периметр : 540.04 м

Площадь : 9158 кв.м

Выводы:

Настоящий проект межевания территории обеспечивает формирование единой пространственной структуры в увязке с единой планировочной структурой части территории для перераспределения, формирования и уточнения земельных участков в общественно-деловой зоне поселенческого значения (ОД1).