

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)
в отношении территориальной зоны «Общественно-деловая зона при
транспортных коридорах и узлах (ОД1)»
Расположенным по адресу:
Тимашевский район, п.Комсомольский, ул.Мира, 2Ж
Тимашевский район, п.Комсомольский, ул.Мира, 2М

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ
ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ИП Коваленко В.Ю.

Разработал кадастровый инженер
Коваленко В.Ю

УТВЕРЖДАЮ

Зелюка Н.Н.

Греков О.И.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

На разработку проекта межевания территории

1.Основание для проектирования	1. Ст.8, ст.41, ст.43, ст.45, ст.46, ст.57 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ; 2.Заявление; 3.Настоящее техническое задание.
2.Объект разработки	«Зона общественного, делового и коммерческого назначения (ОД1)»
3.Цель работ	Определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков, установления, изменения, красных линий для застроенной территории, в границах которых планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка.
4.Виды работ	1.Разработка проекта межевания территории 1.1.Подготовка проекта межевания территории включает основную часть проекта межевания территории, которая состоит из текстовой части и чертежей межевания территории и материалов по обоснованию: 1.1.1.Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются: 1.1.1.1.границы существующих земельных участков; 1.1.1.2.границы зон с особыми условиями использования территорий; 1.1.1.3.местоположения существующих объектов капитального строительства; 1.1.1.4.границы особо охраняемых природных территорий; 1.1.1.5.границы территорий объектов культурного наследия. 1.2.Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя: 1.2.2.1. перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; 1.2.2.2.перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) занятие для государственных или муниципальных нужд; 1.2.2.3. вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории. 1.3.3. На чертежах межевания территории отображаются: 1.3.3.1. границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры; 1.3.3.2. красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории; 1.3.3.3. линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

	1.3.3.4.границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагается их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд. 1.3.3.5. границы зон действия публичных сервитутов. Территория действия проекта межевания- согласно Приложению. 2.Согласование проекта межевания территории. 2.1.Согласование проекта межевания территории с функциональными органами администрации Поселкового сельского поселения Тимашевского района производится Отделом архитектуры, градостроительства, земельных и имущественных отношений администрации муниципального образования Тимашевский район. 4.Подготовка проекта межевания территории к публичным слушаниям в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ. Участие в публичных слушаниях. Доработка документации по результатам публичных слушаний. 4.1.Подготовка демонстрационных материалов к публичным слушаниям. Материалы проекта межевания территории должны быть выполнены в том числе с экспликацией образуемых и изменяемых земельных участков в электронном формате – PDF и в печатном виде в 2-х экземплярах. 4.2.Подготовка доклада. Выступление специалистов на публичных слушаниях; 4.3. Подготовка аргументированных обоснований по замечаниям, которые не принимаются к исполнению, доработка документации по результатам публичных слушаний.
5.Сроки разработки	Срок выполнения документации в полном объеме, предусмотренном разделом 4 данного Технического задания- 3 месяца с момента выдачи технического задания на проектирование и исходных данных заинтересованному лицу.
6.Исходные данные	Для выполнения работ Исполнитель обязан использовать Исходные данные: Правила землепользования и застройки Поселкового сельского поселения Тимашевского район, утвержденные Решением Совета Поселкового сельского поселения от 26 мая 2014г (с внесенными изменениями согласно решению Совета муниципального образования Тимашевский район №103 от 21.07.20221г); Материалы Генерального плана Поселкового сельского поселения, утвержденного решением Совета Поселкового сельского поселения Тимашевского района от 26.09.2012 №102; Местные нормативы градостроительного проектирования Поселкового сельского поселения Тимашевского района, утвержденные решением Совета муниципального образования Тимашевский район от 24.01.2024г №339; Информации Отдела архитектуры, градостроительства, земельных и имущественных отношений администрации Поселкового сельского поселения Тимашевского района о наличии оформленных прав на земельные участки в объеме информации, содержащейся в базу данных муниципального реестра земель, в границах территории, для которой разрабатывается документация по планировке территории, о земельных участках, в отношении которых утверждены схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;

	Информация Отдела архитектуры, градостроительства, земельных и имущественных отношений администрации Тимашевского района – о ранее разработанной градостроительной документации, включая документацию по планировке территории, о геодезических и картографических материалах, имеющихся в архивах департамента. Информация, которую Исполнитель запрашивает самостоятельно: планшеты топографической съемки масштаба 1:500 запрашивается в Отделе архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Тимашевский район; Информацию о земельных участках, прошедших государственный кадастровый учет запросить в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.	
7.Документы, регламентирующие выполнение работ	Градостроительный кодекс Российской Федерации; Земельный кодекс Российской Федерации; Жилищный кодекс Российской Федерации; Федеральный закон от 22.07.2008г №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»; Федеральный закон от 23.06.2014г №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»; СП47.13320.2012 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения»; СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства», Приложение Д (обязательное); ГКИНП-02-033082 «Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500»; СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»; СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий»; Другие действующие нормы и правила: Генеральный план Поселкового сельского поселения Тимашевского района; Правила землепользования и застройки Поселкового сельского поселения Тимашевского района; Местные нормативы градостроительного проектирования Поселкового сельского поселения Тимашевского район; Настоящее техническое задание.	
10.Требования к текстовой и графической частям	Текстовая часть (в электронном и печатном виде)	Электронный вид в формате Microsoft Word и PDF, печатный вид должен быть сброшюрован.
	Графическая часть (в электронном и печатном виде)	Графический материал в печатном виде и в электронном виде в формате PDF и файлы в векторном формате MID/MIF в системе координат МСК 23 зона 1 на электронном носителе.
	Количество экземпляров	2 (два) экземпляра документации на бумажном носителе 1 (один) экземпляр документации в электронном виде

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

ВВЕДЕНИЕ

Раздел 1. Основная 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	ПМ-1	1:500
2.	Чертеж линий отступа от красных линий	ПМ-2	1:500
3.	Чертеж межевания (перераспределение земельных участков)	ПМ-3	1:500
4.	Чертеж границ 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	4
Раздел 1. Основная часть проекта межевания	5
1.1 Текстовые материалы документации	6
1.2. Графические материалы	10
Раздел 2.Материалы по обоснованию проекта межевания территории	18
2.1.Графические материалы	18

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания на земельные участки в отношении территориальной зоны «Зона общественного, делового и коммерческого назначения (ОД1)», 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 30.12.2015г №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 Поселкового сельского поселения Тимашевского района;
11. Правила землепользования и застройки Поселкового сельского поселения Тимашевского района;
12. Местные нормативы градостроительного проектирования Поселкового сельского поселения Тимашевского района;
13. Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденные приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 №78.

Основная цель разрабатываемой документации заключается в подготовке обеспечения мероприятий по перераспределению, образованию и уточнению земельных участков, расположенных в границах территориальной зоны «Зона общественного, делового и коммерческого назначения (ОД1)».

РАЗДЕЛ 1
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

1.1. ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. Анализ существующего положения

Проект планировки разработан на территориальную зону (ОД-1):

Зона общественного, делового и коммерческого назначения (ОД1) выделена в целях:

Развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых и коммерческих объектов, с формированием на их основе комплексных общественно-деловых и коммерческих зон;

Развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и «дневного» населения в соответствующих среде формах;

Развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Основная рассматриваемая часть территории расположена восточной части поселка Комсомольский в границах территориальной зоны ОД-1. Площадь территории проекта межевания составляет 1878 кв.м. С северной стороны рассматриваемая территория ограничена застройкой зоной общественного, делового и коммерческого назначения ОД-1, с восточной стороны зоной инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТИ), с южной стороны зоной инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТИ) и с запада производственно-коммунальной зоной (ПК).

Территория проекта межевания (территориальной зоны) ограничена ул. Мира. На данной территории находятся земельные участки со следующими видами разрешенного использования: Для установки шиномонтажной мастерской и строительство магазина и автомойки; Магазины.

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 определяется площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

-образовать земельные участки путем перераспределения земельных участков находящихся в собственности физических лиц и земель государственной (муниципальной) собственности.

Проект межевания территории в зоне общественного, делового и коммерческого назначения (ОД1) 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 установления предельных максимальных размеров земельных участков. Статьей 39.28 ЗК РФ предусмотрен исчерпывающий перечень случаев, когда допускается перераспределение земельного участка, являющегося частной собственностью, и земельного участка, являющегося государственной или муниципальной собственностью.

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

Также принимая во внимание требования пункта 9 статьи 39.39. ЗК РФ, образуемые земельные участки: ЗУ1-ЗУ2 будут соответствовать требованиям земельного законодательства Российской Федерации. На основании изложенного земельные участки предстоит образовать путем перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Определение координат и средней квадратической погрешности положения характерных точек земельного участка производилось методом спутниковых геодезических измерений. Проект межевания территории выполнен на топографическом плане векторного формата (.dwg). Проектное решение по межеванию территории проектирования представлено на основном чертеже.

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.Перераспределение земельного участка

с кадастровым номером 23:31:0707002:164:ЗУ1

по адресу: п. Комсомольский, ул. Мира, 2Ж

Категория земель: земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Для установки шиномонтажной мастерской и строительство магазина и автомойки

Зона ОД-1. Зона общественного, делового и коммерческого назначения.

Площадь земельного участка после перераспределения: 769 кв.м.

2. 1. Перераспределение земельного участка

с кадастровым номером 23:31:0707002:597:3У2

по адресу: п. Комсомольский, ул. Мира, 2М

Категория земель: земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Магазины.

Зона ОД-1. Зона общественного, делового и коммерческого назначения.

Площадь земельного участка после перераспределения: 1109 кв.м.

Сведения о границах территорий, 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.

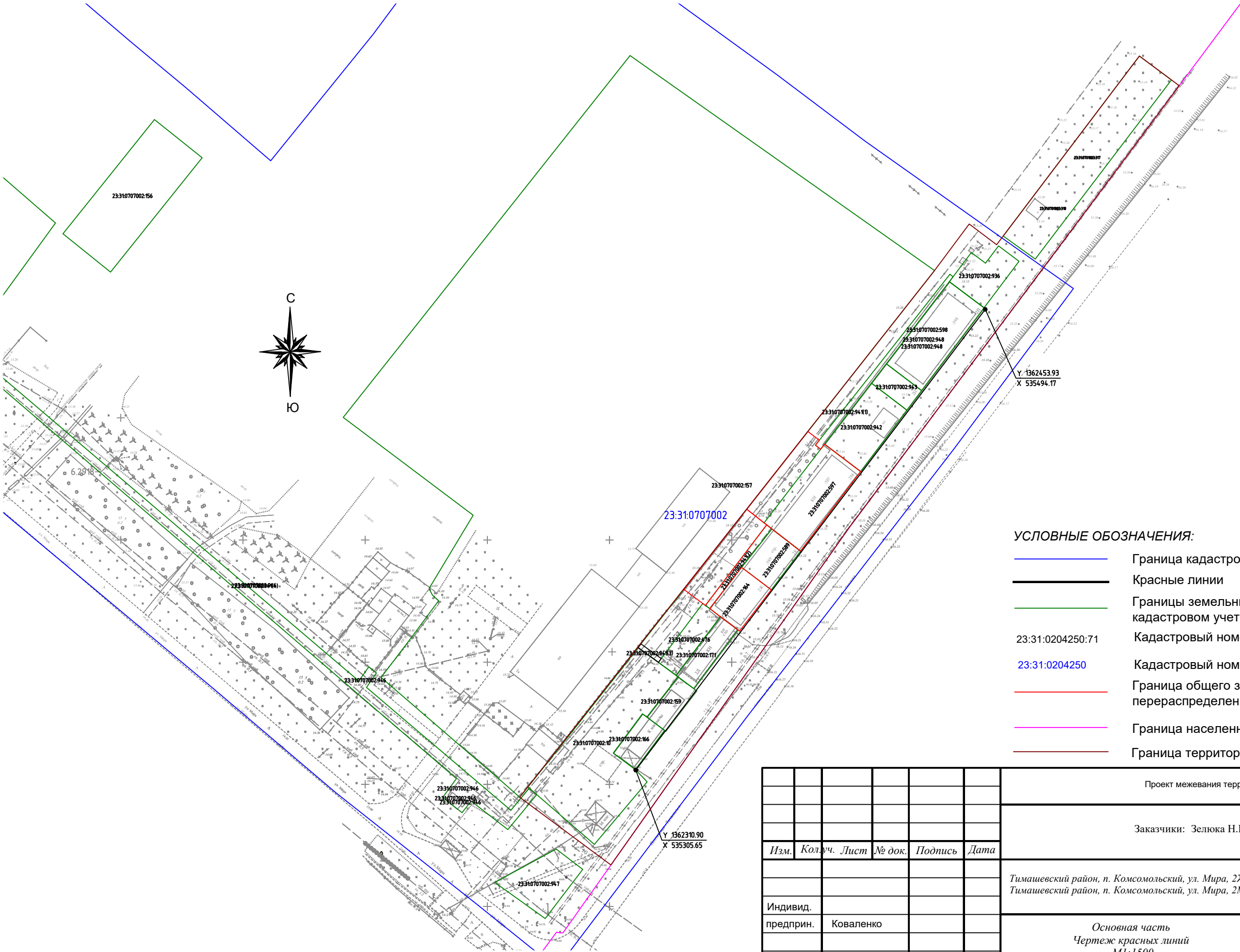
№ точки	Меры линии	№ точки	Координаты	
			X	Y
1.-2.	274,39	1	535294,52	1362263,40
2.-3.	23,75	2	535510,08	1362433,18
3.-4.	14,06	3	535529,13	1362447,36
4.-5.	4,48	4	535520,63	1362458,57
5.-6.	92,35	5	535524,20	1362461,27
6.-7.	20,34	6	535597,85	1362516,99
7.-8.	159,67	7	535585,72	1362533,31
8.-9.	66,12	8	535457,75	1362437,82
9.-10.	168,98	9	535404,82	1362398,20
10.-11.	46,52	10	535266,78	1362300,74

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 зоне общественного, делового и коммерческого назначения (ОД-1).

1.2 Графические материалы
Документация по проекту межевания территории в территориальной зоне
ОД-1. Зона общественного, делового и коммерческого назначения
Чертеж красных линий

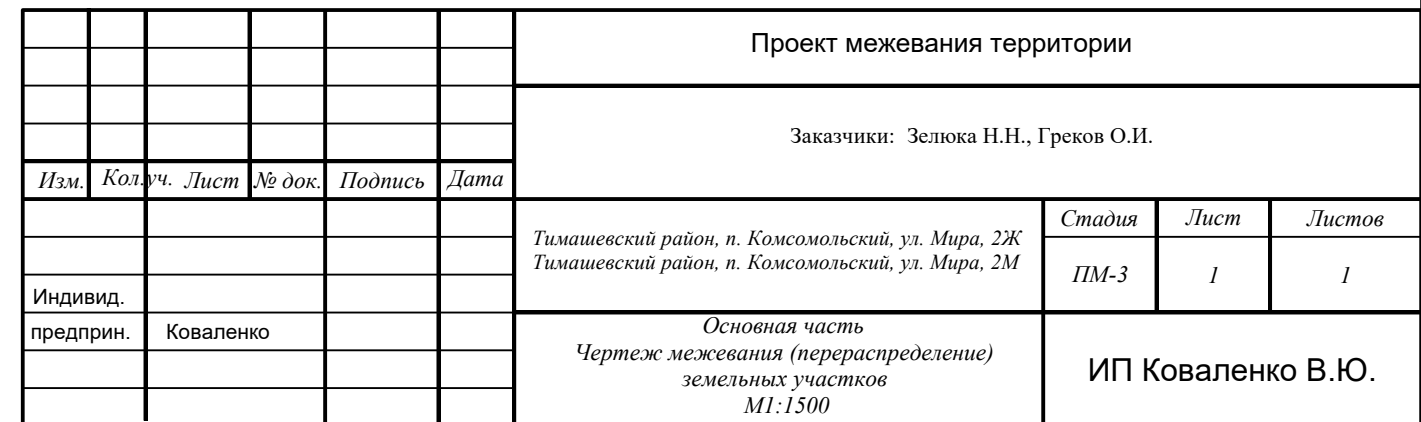


						Проект межевания территории			
						Заказчики: Зелюка Н.Н., Греков О.И.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Тимашевский район, п. Комсомольский, ул. Мира, 2Ж Тимашевский район, п. Комсомольский, ул. Мира, 2М	Стадия	Лист	Листов
							ПМ-1	1	1
Индивид.						Основная часть Чертеж красных линий М1:1500	ИП Коваленко В.Ю.		
предприн.	Коваленко								

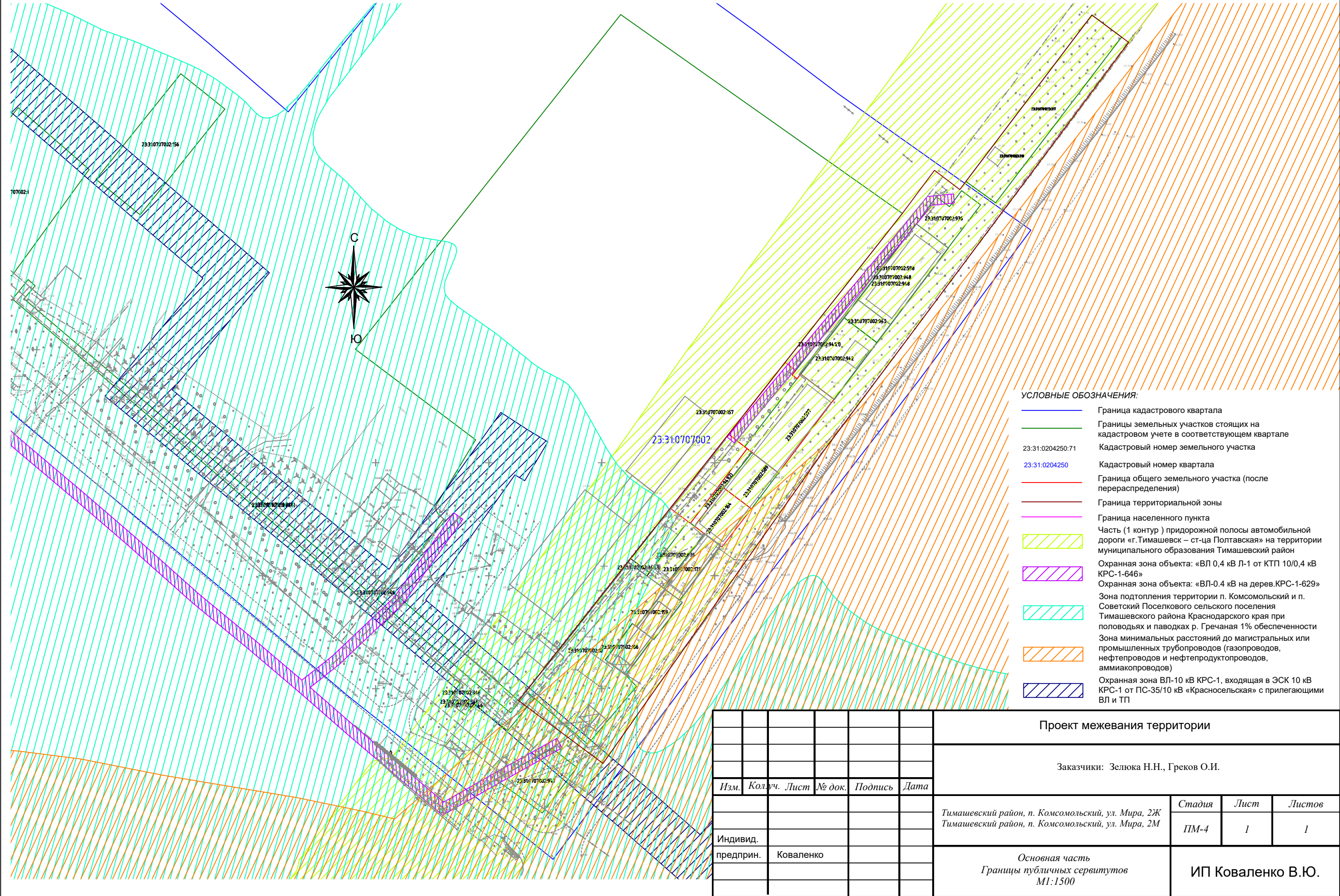
Чертеж линий отступа от красных линий



Перераспределение земельных участков



1.2 Графические материалы
Документация по проекту межевания территории в территориальной зоне
ОД-1. Зона общественного, делового и коммерческого назначения
Чертеж границ публичных сервитутов



:ЗУ1

Каталог координат образуемого земельного участка из земель общего пользования: Т/п1

№ точки	Меры линии	№ точки	Координаты	
			X	Y
6.-7.	41,71	6	535379,57	1362330,58
7.-8.	9,01	7	535412,38	1362356,34
8.-9.	1,35	8	535406,81	1362363,43
9.-10.	41,44	9	535405,99	1362364,50
10.-11.	1,33	10	535373,00	1362339,41
11.-6.	9,67	11	535373,78	1362338,33

Периметр: 104.51м

Площадь: 444 кв.м

Каталог координат общего земельного участка (:ЗУ1) после перераспределения
:ЗУ1(1)

№ точки	Меры линии	№ точки	Координаты	
			X	Y
9.-10.	41,71	9	535379,57	1362330,58
10.-11.	9,01	10	535412,38	1362356,34
11.-12.	1,35	11	535406,81	1362363,43
12.-13.	41,44	12	535405,99	1362364,50
13.-14.	1,33	13	535373,00	1362339,41
14.-9.	9,67	14	535373,78	1362338,33

:ЗУ1(2)

№ точки	Меры линии	№ точки	Координаты	
			X	Y
1.-2.	21,29	1	535371,73	1362341,19
2.-3.	15,24	2	535388,58	1362354,21
3.-4.	21,30	3	535379,40	1362366,38
4.-5.	0,80	4	535362,53	1362353,37
5.-6.	1,00	5	535362,99	1362352,72
6.-7.	6,18	6	535363,59	1362351,92
7.-8.	1,81	7	535367,30	1362346,98
8.-1.	5,48	8	535368,38	1362345,53

Периметр: 177.62м

Площадь: 769 кв.м

:ЗУ2

Каталог координат образуемого земельного участка из земель общего пользования: Т/п2

№ точки	Меры линии	№ точки	Координаты	
			X	Y
10.-15.	2,36	10	535412,38	1362356,34
15.-16.	38,1	15	535414,23	1362357,80
16.-17.	5,86	16	535444,18	1362381,35
17.-18.	2,58	17	535440,64	1362386,03
18.-19.	2,72	18	535438,61	1362384,43
19.-11.	37,98	19	535436,93	1362386,57
11.-10.	9,01	11	535406,81	1362363,43

Периметр: 98.61м

Площадь: 349 кв.м

Каталог координат общего земельного участка (:ЗУ2) после перераспределения

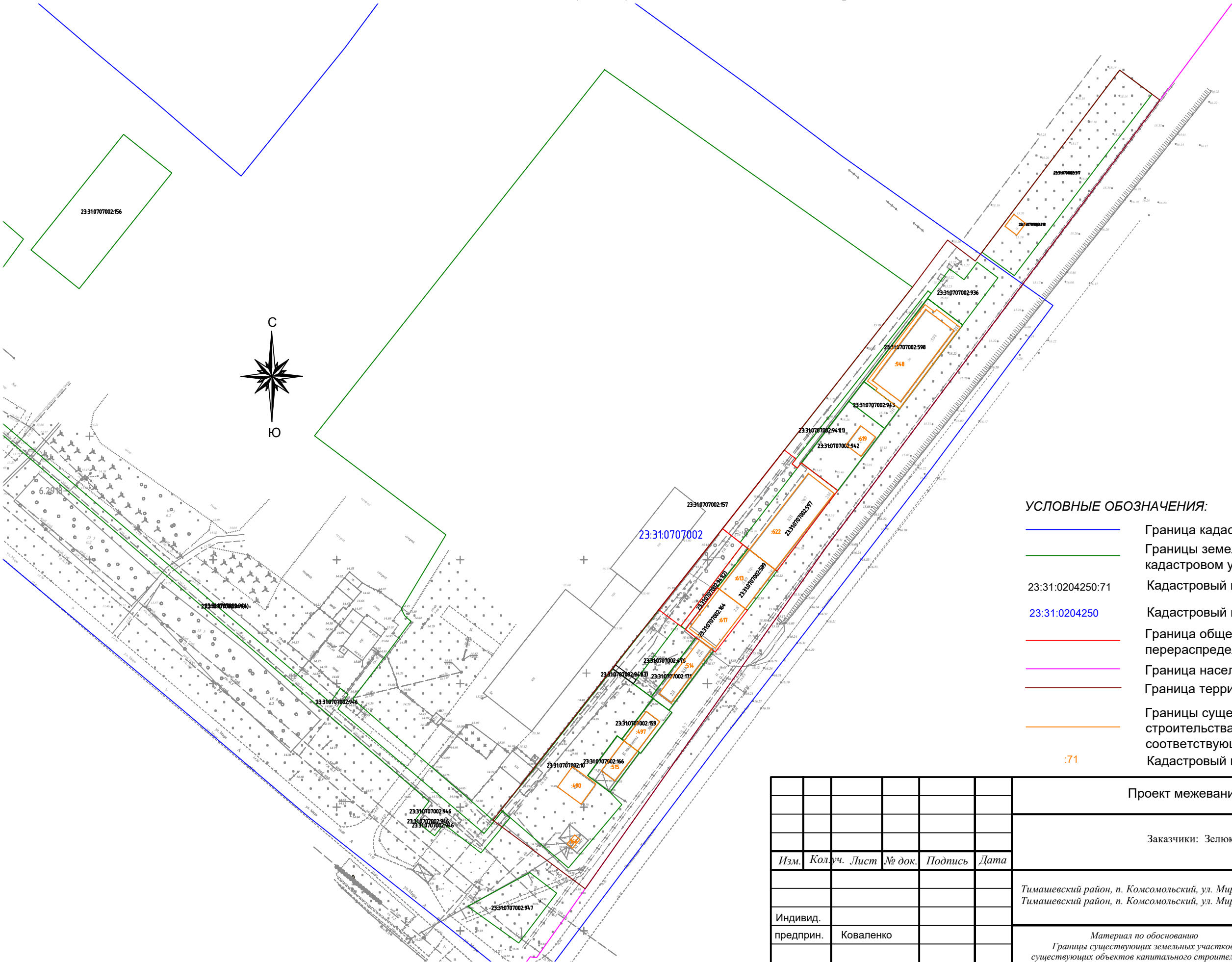
№ точки	Меры линии	№ точки	Координаты	
			X	Y
10.-15.	2,36	10	535412,38	1362356,34
15.-16.	38,1	15	535414,23	1362357,80
16.-17.	5,86	16	535444,18	1362381,35
17.-18.	2,58	17	535440,64	1362386,03
18.-19.	2,72	18	535438,61	1362384,43
19.-20.	2,62	19	535436,93	1362386,57
20.-21.	16,49	20	535439,01	1362388,17
21.-22.	40,81	21	535427,84	1362402,91
22.-23.	14,82	22	535395,26	1362378,34
23.-12.	2,69	23	535404,34	1362366,63
12.-11.	1,35	12	535405,99	1362364,50
11.-10.	9,01	11	535406,81	1362363,43

Периметр: 141.42м

1109

Площадь: кв.м

1.2 Графические материалы
Документация по проекту межевания территории в территориальной зоне
ОД-1. Зона общественного, делового и коммерческого назначения
Чертеж границ существующих земельных участков
Существующие объекты капитального строительства



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- Граница кадастрового квартала
 - Границы земельных участков стоящих на кадастровом учете в соответствующем квартале
 - Кадастровый номер земельного участка
 - Кадастровый номер квартала
 - Граница общего земельного участка (после перераспределения)
 - Граница населенного пункта
 - Граница территориальной зоны
 - Границы существующих лбъектов капитального строительства стоящих на кадастровом учете в соответствующем квартале
 - Кадастровый номер ОКС

						Проект межевания территории				
						Заказчики: Зелюка Н.Н., Греков О.И.				
Изм.	Кол	уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
							Тимашевский район, п. Комсомольский, ул. Мира, 2Ж Тимашевский район, п. Комсомольский, ул. Мира, 2М	Стадия	Лист	Листов
Индивид.								ПМ-5	1	1
предприн.		Коваленко					Материал по обоснованию Границы существующих земельных участков; существующих объектов капитального строительства М1:1500	ИП Коваленко В.Ю.		

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)
в отношении территориальной зоны «Общественно-деловая зона при
транспортных коридорах и узлах (ОД1)»
Расположенным по адресу:
Тимашевский район, п.Комсомольский, ул.Мира, 2Ж
Тимашевский район, п.Комсомольский, ул.Мира, 2М

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ
ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ИП Коваленко В.Ю.

Разработал кадастровый инженер
Коваленко В.Ю

УТВЕРЖДАЮ

Зелюка Н.Н.

Греков О.И.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

На разработку проекта межевания территории

1.Основание для проектирования	1. Ст.8, ст.41, ст.43, ст.45, ст.46, ст.57 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ; 2.Заявление; 3.Настоящее техническое задание.
2.Объект разработки	«Зона общественного, делового и коммерческого назначения (ОД1)»
3.Цель работ	Определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков, установления, изменения, красных линий для застроенной территории, в границах которых планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка.
4.Виды работ	1.Разработка проекта межевания территории 1.1.Подготовка проекта межевания территории включает основную часть проекта межевания территории, которая состоит из текстовой части и чертежей межевания территории и материалов по обоснованию: 1.1.1.Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются: 1.1.1.1.границы существующих земельных участков; 1.1.1.2.границы зон с особыми условиями использования территорий; 1.1.1.3.местоположения существующих объектов капитального строительства; 1.1.1.4.границы особо охраняемых природных территорий; 1.1.1.5.границы территорий объектов культурного наследия. 1.2.Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя: 1.2.2.1. перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; 1.2.2.2.перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) занятие для государственных или муниципальных нужд; 1.2.2.3. вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории. 1.3.3. На чертежах межевания территории отображаются: 1.3.3.1. границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры; 1.3.3.2. красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории; 1.3.3.3. линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

	1.3.3.4.границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагается их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд. 1.3.3.5. границы зон действия публичных сервитутов. Территория действия проекта межевания- согласно Приложению. 2.Согласование проекта межевания территории. 2.1.Согласование проекта межевания территории с функциональными органами администрации Поселкового сельского поселения Тимашевского района производится Отделом архитектуры, градостроительства, земельных и имущественных отношений администрации муниципального образования Тимашевский район. 4.Подготовка проекта межевания территории к публичным слушаниям в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ. Участие в публичных слушаниях. Доработка документации по результатам публичных слушаний. 4.1.Подготовка демонстрационных материалов к публичным слушаниям. Материалы проекта межевания территории должны быть выполнены в том числе с экспликацией образуемых и изменяемых земельных участков в электронном формате – PDF и в печатном виде в 2-х экземплярах. 4.2.Подготовка доклада. Выступление специалистов на публичных слушаниях; 4.3. Подготовка аргументированных обоснований по замечаниям, которые не принимаются к исполнению, доработка документации по результатам публичных слушаний.
5.Сроки разработки	Срок выполнения документации в полном объеме, предусмотренном разделом 4 данного Технического задания- 3 месяца с момента выдачи технического задания на проектирование и исходных данных заинтересованному лицу.
6.Исходные данные	Для выполнения работ Исполнитель обязан использовать Исходные данные: Правила землепользования и застройки Поселкового сельского поселения Тимашевского район, утвержденные Решением Совета Поселкового сельского поселения от 26 мая 2014г (с внесенными изменениями согласно решению Совета муниципального образования Тимашевский район №103 от 21.07.20221г); Материалы Генерального плана Поселкового сельского поселения, утвержденного решением Совета Поселкового сельского поселения Тимашевского района от 26.09.2012 №102; Местные нормативы градостроительного проектирования Поселкового сельского поселения Тимашевского района, утвержденные решением Совета муниципального образования Тимашевский район от 24.01.2024г №339; Информации Отдела архитектуры, градостроительства, земельных и имущественных отношений администрации Поселкового сельского поселения Тимашевского района о наличии оформленных прав на земельные участки в объеме информации, содержащейся в базу данных муниципального реестра земель, в границах территории, для которой разрабатывается документация по планировке территории, о земельных участках, в отношении которых утверждены схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;

	Информация Отдела архитектуры, градостроительства, земельных и имущественных отношений администрации Тимашевского района – о ранее разработанной градостроительной документации, включая документацию по планировке территории, о геодезических и картографических материалах, имеющихся в архивах департамента. Информация, которую Исполнитель запрашивает самостоятельно: планшеты топографической съемки масштаба 1:500 запрашивается в Отделе архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Тимашевский район; Информацию о земельных участках, прошедших государственный кадастровый учет запросить в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.	
7.Документы, регламентирующие выполнение работ	Градостроительный кодекс Российской Федерации; Земельный кодекс Российской Федерации; Жилищный кодекс Российской Федерации; Федеральный закон от 22.07.2008г №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»; Федеральный закон от 23.06.2014г №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»; СП47.13320.2012 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения»; СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства», Приложение Д (обязательное); ГКИНП-02-033082 «Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500»; СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»; СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий»; Другие действующие нормы и правила: Генеральный план Поселкового сельского поселения Тимашевского района; Правила землепользования и застройки Поселкового сельского поселения Тимашевского района; Местные нормативы градостроительного проектирования Поселкового сельского поселения Тимашевского район; Настоящее техническое задание.	
10.Требования к текстовой и графической частям	Текстовая часть (в электронном и печатном виде)	Электронный вид в формате Microsoft Word и PDF, печатный вид должен быть сброшюрован.
	Графическая часть (в электронном и печатном виде)	Графический материал в печатном виде и в электронном виде в формате PDF и файлы в векторном формате MID/MIF в системе координат МСК 23 зона 1 на электронном носителе.
	Количество экземпляров	2 (два) экземпляра документации на бумажном носителе 1 (один) экземпляр документации в электронном виде

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

ВВЕДЕНИЕ

Раздел 1. Основная 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	ПМ-1	1:500
2.	Чертеж линий отступа от красных линий	ПМ-2	1:500
3.	Чертеж межевания (перераспределение земельных участков)	ПМ-3	1:500
4.	Чертеж границ 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	4
Раздел 1. Основная часть проекта межевания	5
1.1 Текстовые материалы документации	6
1.2. Графические материалы	10
Раздел 2.Материалы по обоснованию проекта межевания территории	18
2.1.Графические материалы	18

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания на земельные участки в отношении территориальной зоны «Зона общественного, делового и коммерческого назначения (ОД1)», 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 30.12.2015г №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 Поселкового сельского поселения Тимашевского района;
11. Правила землепользования и застройки Поселкового сельского поселения Тимашевского района;
12. Местные нормативы градостроительного проектирования Поселкового сельского поселения Тимашевского района;
13. Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденные приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 №78.

Основная цель разрабатываемой документации заключается в подготовке обеспечения мероприятий по перераспределению, образованию и уточнению земельных участков, расположенных в границах территориальной зоны «Зона общественного, делового и коммерческого назначения (ОД1)».

РАЗДЕЛ 1
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

1.1. ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДОКУМЕНТАЦИИ

1.Анализ существующего положения

Проект планировки разработан на территориальную зону (ОД-1):

Зона общественного, делового и коммерческого назначения (ОД1) выделена в целях:

Развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых и коммерческих объектов, с формированием на их основе комплексных общественно-деловых и коммерческих зон;

Развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и «дневного» населения в соответствующих среде формах;

Развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Основная рассматриваемая часть территории расположена восточной части поселка Комсомольский в границах территориальной зоны ОД-1. Площадь территории проекта межевания составляет 1878 кв.м. С северной стороны рассматриваемая территория ограничена застройкой зоной общественного, делового и коммерческого назначения ОД-1, с восточной стороны зоной инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТИ), с южной стороны зоной инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТИ) и с запада производственно-коммунальной зоной (ПК).

Территория проекта межевания (территориальной зоны) ограничена ул. Мира. На данной территории находятся земельные участки со следующими видами разрешенного использования: Для установки шиномонтажной мастерской и строительство магазина и автомойки; Магазины.

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 определяется площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

-образовать земельные участки путем перераспределения земельных участков находящихся в собственности физических лиц и земель государственной (муниципальной) собственности.

Проект межевания территории в зоне общественного, делового и коммерческого назначения (ОД1) 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 установления предельных максимальных размеров земельных участков. Статьей 39.28 ЗК РФ предусмотрен исчерпывающий перечень случаев, когда допускается перераспределение земельного участка, являющегося частной собственностью, и земельного участка, являющегося государственной или муниципальной собственностью.

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

Также принимая во внимание требования пункта 9 статьи 39.39. ЗК РФ, образуемые земельные участки: ЗУ1-ЗУ2 будут соответствовать требованиям земельного законодательства Российской Федерации. На основании изложенного земельные участки предстоит образовать путем перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Определение координат и средней квадратической погрешности положения характерных точек земельного участка производилось методом спутниковых геодезических измерений. Проект межевания территории выполнен на топографическом плане векторного формата (.dwg). Проектное решение по межеванию территории проектирования представлено на основном чертеже.

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.Перераспределение земельного участка

с кадастровым номером 23:31:0707002:164:ЗУ1

по адресу: п. Комсомольский, ул. Мира, 2Ж

Категория земель: земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Для установки шиномонтажной мастерской и строительство магазина и автомойки

Зона ОД-1. Зона общественного, делового и коммерческого назначения.

Площадь земельного участка после перераспределения: 769 кв.м.

2. 1.Перераспределение земельного участка

с кадастровым номером 23:31:0707002:597:3У2

по адресу: п. Комсомольский, ул. Мира, 2М

Категория земель: земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Магазины.

Зона ОД-1. Зона общественного, делового и коммерческого назначения.

Площадь земельного участка после перераспределения: 1109 кв.м.

Сведения о границах территорий, 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.

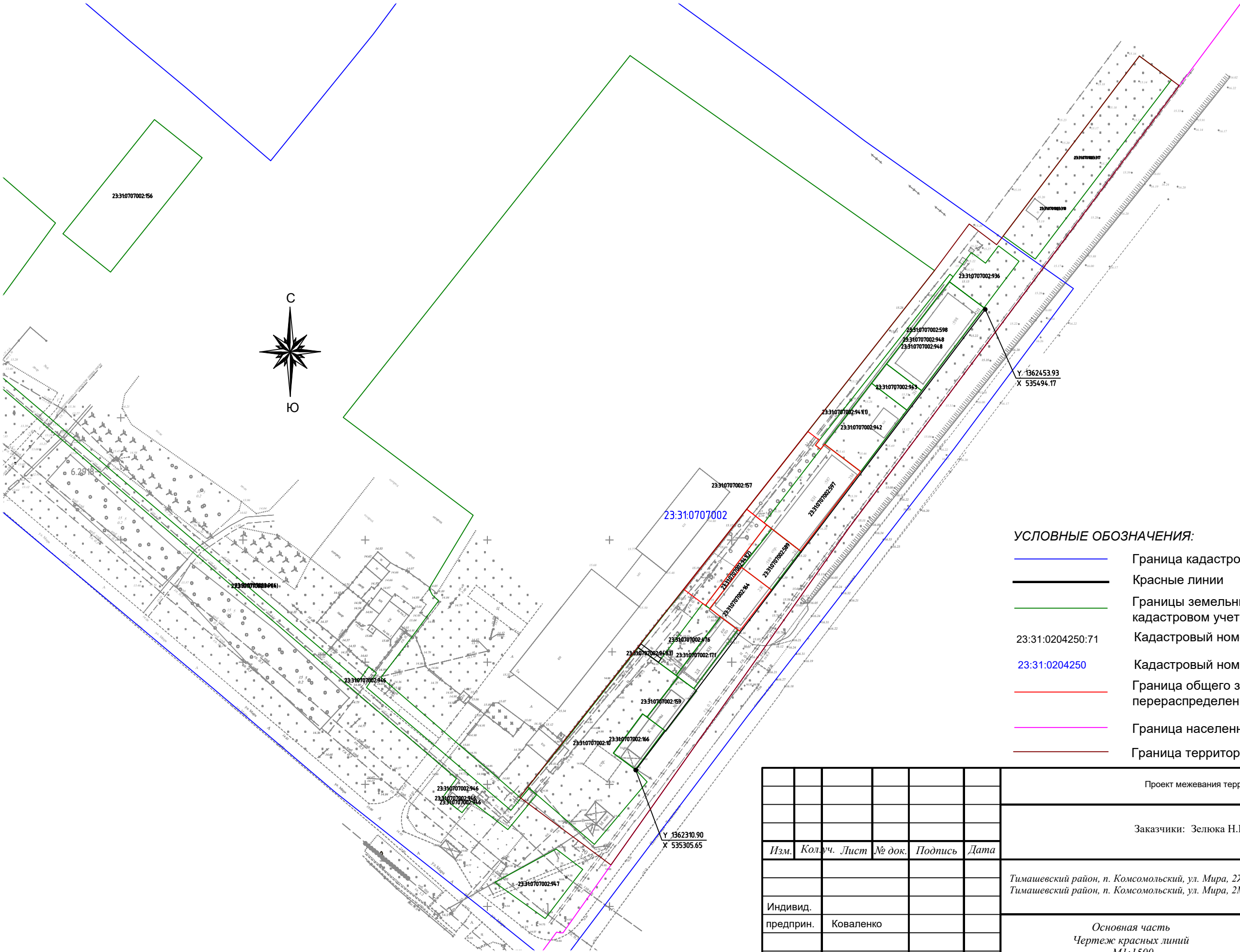
№ точки	Меры линии	№ точки	Координаты	
			X	Y
1.-2.	274,39	1	535294,52	1362263,40
2.-3.	23,75	2	535510,08	1362433,18
3.-4.	14,06	3	535529,13	1362447,36
4.-5.	4,48	4	535520,63	1362458,57
5.-6.	92,35	5	535524,20	1362461,27
6.-7.	20,34	6	535597,85	1362516,99
7.-8.	159,67	7	535585,72	1362533,31
8.-9.	66,12	8	535457,75	1362437,82
9.-10.	168,98	9	535404,82	1362398,20
10.-11.	46,52	10	535266,78	1362300,74

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 зоне общественного, делового и коммерческого назначения (ОД-1).

1.2 Графические материалы
Документация по проекту межевания территории в территориальной зоне
ОД-1. Зона общественного, делового и коммерческого назначения
Чертеж красных линий

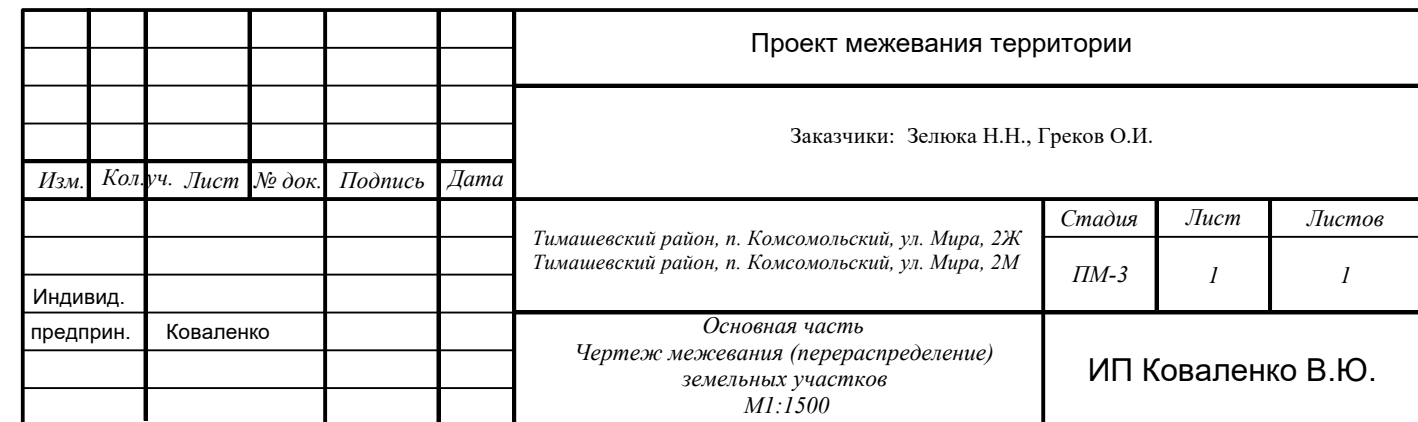


						Проект межевания территории			
						Заказчики: Зелюка Н.Н., Греков О.И.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Тимашевский район, п. Комсомольский, ул. Мира, 2Ж Тимашевский район, п. Комсомольский, ул. Мира, 2М	Стадия	Лист	Листов
							ПМ-1	1	1
Индивид.						Основная часть Чертеж красных линий М1:1500	ИП Коваленко В.Ю.		
предприн.	Коваленко								

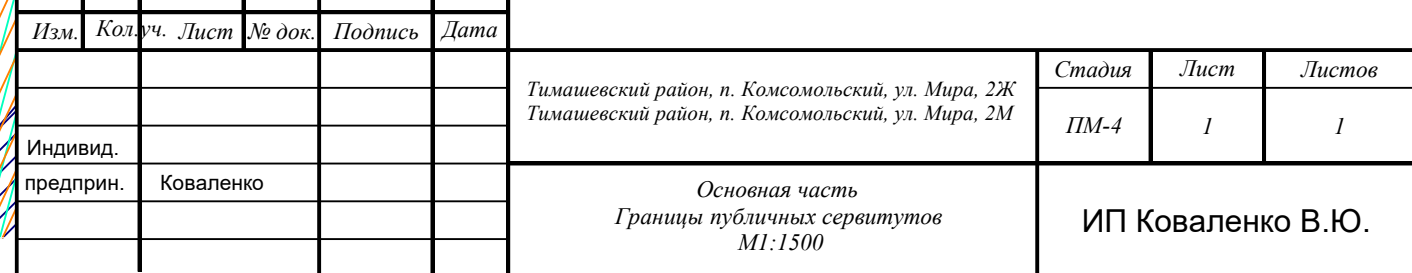
Чертеж линий отступа от красных линий



Перераспределение земельных участков



Чертеж границ публичных сервитутов



:ЗУ1

Каталог координат образуемого земельного участка из земель общего пользования: Т/п1

№ точки	Меры линии	№ точки	Координаты	
			X	Y
6.-7.	41,71	6	535379,57	1362330,58
7.-8.	9,01	7	535412,38	1362356,34
8.-9.	1,35	8	535406,81	1362363,43
9.-10.	41,44	9	535405,99	1362364,50
10.-11.	1,33	10	535373,00	1362339,41
11.-6.	9,67	11	535373,78	1362338,33

Периметр: 104.51м

Площадь: 444 кв.м

Каталог координат общего земельного участка (:ЗУ1) после перераспределения
:ЗУ1(1)

№ точки	Меры линии	№ точки	Координаты	
			X	Y
9.-10.	41,71	9	535379,57	1362330,58
10.-11.	9,01	10	535412,38	1362356,34
11.-12.	1,35	11	535406,81	1362363,43
12.-13.	41,44	12	535405,99	1362364,50
13.-14.	1,33	13	535373,00	1362339,41
14.-9.	9,67	14	535373,78	1362338,33

:ЗУ1(2)

№ точки	Меры линии	№ точки	Координаты	
			X	Y
1.-2.	21,29	1	535371,73	1362341,19
2.-3.	15,24	2	535388,58	1362354,21
3.-4.	21,30	3	535379,40	1362366,38
4.-5.	0,80	4	535362,53	1362353,37
5.-6.	1,00	5	535362,99	1362352,72
6.-7.	6,18	6	535363,59	1362351,92
7.-8.	1,81	7	535367,30	1362346,98
8.-1.	5,48	8	535368,38	1362345,53

Периметр: 177.62м

Площадь: 769 кв.м

:ЗУ2

Каталог координат образуемого земельного участка из земель общего пользования: Т/п2

№ точки	Меры линии	№ точки	Координаты	
			X	Y
10.-15.	2,36	10	535412,38	1362356,34
15.-16.	38,1	15	535414,23	1362357,80
16.-17.	5,86	16	535444,18	1362381,35
17.-18.	2,58	17	535440,64	1362386,03
18.-19.	2,72	18	535438,61	1362384,43
19.-11.	37,98	19	535436,93	1362386,57
11.-10.	9,01	11	535406,81	1362363,43

Периметр: 98.61м

Площадь: 349 кв.м

Каталог координат общего земельного участка (:ЗУ2) после перераспределения

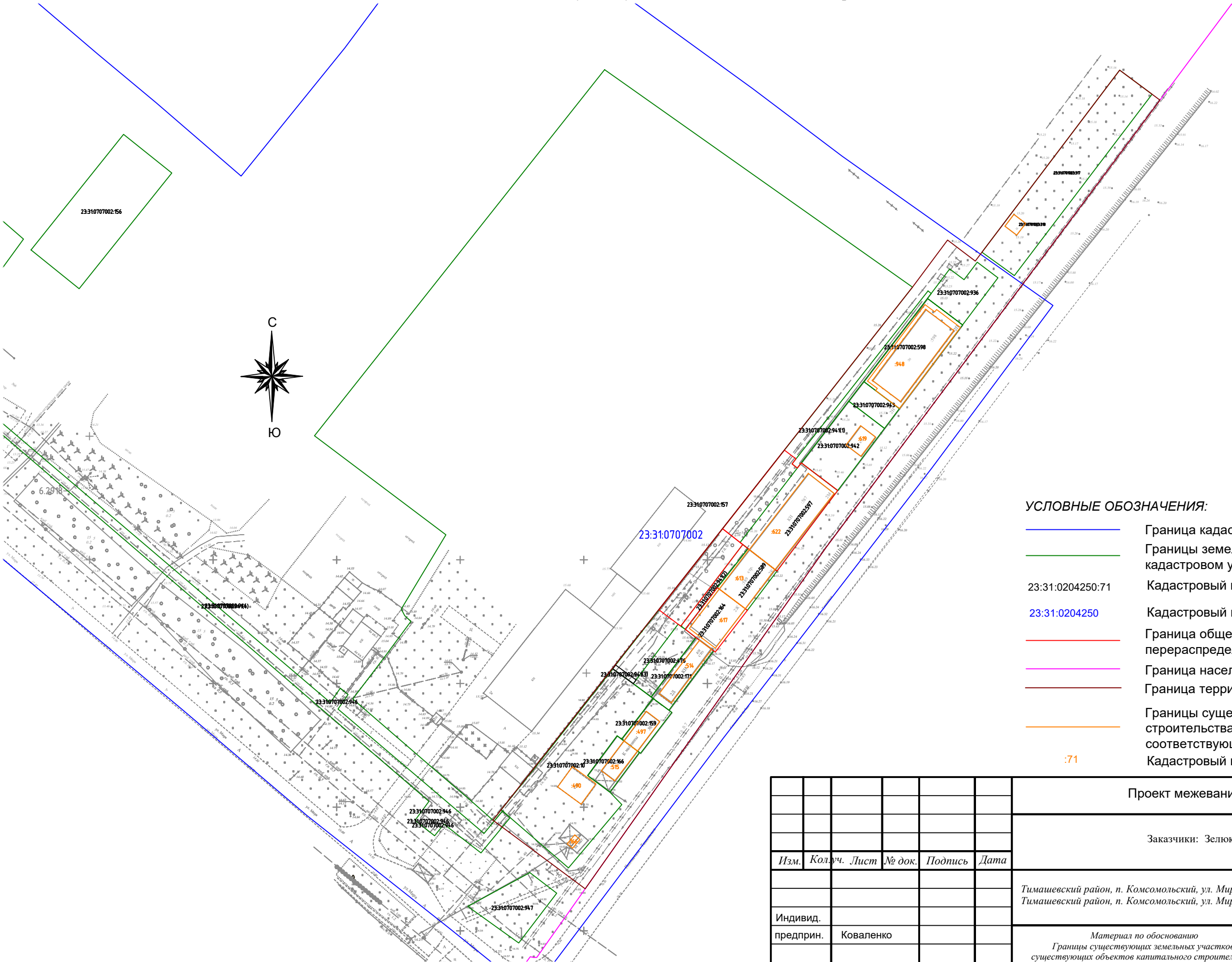
№ точки	Меры линии	№ точки	Координаты	
			X	Y
10.-15.	2,36	10	535412,38	1362356,34
15.-16.	38,1	15	535414,23	1362357,80
16.-17.	5,86	16	535444,18	1362381,35
17.-18.	2,58	17	535440,64	1362386,03
18.-19.	2,72	18	535438,61	1362384,43
19.-20.	2,62	19	535436,93	1362386,57
20.-21.	16,49	20	535439,01	1362388,17
21.-22.	40,81	21	535427,84	1362402,91
22.-23.	14,82	22	535395,26	1362378,34
23.-12.	2,69	23	535404,34	1362366,63
12.-11.	1,35	12	535405,99	1362364,50
11.-10.	9,01	11	535406,81	1362363,43

Периметр: 141.42м

1109

Площадь: кв.м

1.2 Графические материалы
Документация по проекту межевания территории в территориальной зоне
ОД-1. Зона общественного, делового и коммерческого назначения
Чертеж границ существующих земельных участков
Существующие объекты капитального строительства



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- Граница кадастрового квартала
 - Границы земельных участков стоящих на кадастровом учете в соответствующем квартале
 - Кадастровый номер земельного участка
 - Кадастровый номер квартала
 - Граница общего земельного участка (после перераспределения)
 - Граница населенного пункта
 - Граница территориальной зоны
 - Границы существующих лбъектов капитального строительства стоящих на кадастровом учете в соответствующем квартале
 - Кадастровый номер ОКС

						Проект межевания территории				
						Заказчики: Зелюка Н.Н., Греков О.И.				
Изм.	Кол	уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
							Тимашевский район, п. Комсомольский, ул. Мира, 2Ж Тимашевский район, п. Комсомольский, ул. Мира, 2М	Стадия	Лист	Листов
Индивид.								ПМ-5	1	1
предприн.		Коваленко					Материал по обоснованию Границы существующих земельных участков; существующих объектов капитального строительства М1:1500	ИП Коваленко В.Ю.		