

Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	16 - 214 - ПЗ	Пояснительная записка	
2	16 - 214 - ПМТ	Проект межевания территории	

Согласовано					
-------------	--	--	--	--	--

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

16 – 214 - СП						
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
И.о. ГАП		Тищенко В.А.			08.16	
Архитектор		Бакаева ИА			08.16	
Проект межевания территории по адресу: пос. Первомайский, ул. Лесная. Состав проектной документации				Стадия	Лист	Листов
				П	1	1
				 МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"		

	Введение	2
1.1	Общие положения	2
1.2	Обоснование проекта планировки	3
1.3	Цель разработки проекта	5
1.4	Опорно- межевая сеть на территории проектирования.....	6
2	Рекомендации по порядку установления границ на местности	6
3	Формирование земельного участка, расположенного в пос. Первомайском по ул. Лесной	8
4	Сервитуты и другие обременения	9
5	Формирование красных линий.....	10
6	Правовой статус объектов межевания	10
7	Проектное решение и расчет нормативной площади земельного участка существующего двухквартирного жилого дома	11
8	Перечень нормативной документации	13
	Приложение А. Свидетельство о допуске к определенному виду работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.....	14
	Приложение Б. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица.....	15

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

16 – 214 - ПЗ

Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории по адресу: пос. Первомайский, ул. Лесная. Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
							П	1	15
							 МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"		

Введение

Проект межевания территорий разрабатывается в соответствии с градостроительной документацией и градостроительными регламентами правил и землепользования и застройки соответствующими органами местного самоуправления или по заявкам собственников, владельцев, пользователей объектов недвижимости с целью обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков.

На стадии градостроительного проектирования необходимо комплексно учесть всю совокупность социальных, экологических и экономических факторов и ограничений, определяющих эффективность размещения объектов и последующую роль территории размещения в развитии города или системы расселения. Посредством документации по планировке обеспечивается подготовка той совокупности взаимосвязанных правовых оснований, которые необходимы для дальнейшего строительства или реконструкции объектов.

1.1 Общие положения

Проект планировки и межевания территории под многоквартирный жилой дом выполнен на основании «Градостроительного кодекса РФ (с изменениями на 20.07.2012г. от 29.12.2004 №190-ФЗ)». Картографический материал выполнен в географической системе координат местности МСК-23. Проект планировки территории выполнен в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Основной целью проектирования является формирование земельного участка площадью 1713,0м². Проект планировки и межевания территории разработан на основе топографической съемки, выполненной геодезической службы МУП «Архитектура и градостроительство МО Белореческий район», 2016г.

В соответствии со статьей №43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах

Взам. инв.№	Подпись и дата	Инв.№ подл.								Лист
			Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

Технические и объемно-планировочные решения, разработанные в проектной документации, приняты в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с учетом климатических особенностей района строительства.

Согласно климатическому районированию для строительства по СНиП 23-01-99 участок относится к III Б району.

Данный проект разработан в следующих природно- климатических условиях:

- глубина промерзания грунтов -0,8м;
- расчетная температура воздуха принята -21°;
- сейсмичность – 7 баллов;
- преобладающее направление ветров – восточное, северо- восточное;
- нормативные скоростной напор ветра – 0,6кПа/ 60кг/м²;

Нормативная снеговая нагрузка (III район) – 1,8кПа/ 180кг/м².

Район строительства характеризуется благоприятным климатом. Среднегодовая температура составляет + 10,3 С. Самым холодным месяцем, является январь, а самые жаркие месяцы – июль, август. Средняя максимальная температура самого жаркого периода - + 29,3 С. Расчетная температура наиболее холодной пятидневки – 19 С, наиболее холодных суток – 22 С.

Проект межевания территории в границах земельного участка квартала улиц с кадастровым номером «23:39:0203002», объект межевания расположен в Белореченском районе, в пос. Первомайском по ул. Лесной, 8. Проект разработан в соответствии с разработанным проектом планировки территории.

1.2 Обоснование проекта планировки

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории Первомайского сельского поселения Белореченского района, утвержденным реше-

Изм. № подл.
Подпись и дата
Взам. инв. №

						16 – 214 - ПЗ	Лист
							3
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

нием Совета Первомайского СП Белореченского района от 23.05.2013г. №176 (изм. От 12.08.2015г. №50), проектируемый земельный участок расположен в территориальной зоне 1-ЖЗ-2 «Зона малоэтажной жилой застройки».

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Строительство, содержание и использование жилых домов, предназначенных для проживания нескольких семей (многоквартирные жилые дома).

Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Строительство и содержание гаражей и наземных автостоянок, хозяйственных построек;
- Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур;
- Площадки для игр детей, площадки для занятий физкультурой, площадки для отдыха взрослого населения.

Условно разрешенные виды использования земельных участков:

- НЕТ.

Предельные параметры земельных участков:

Этажность – не более 3 этажей.

Высота – не более 15 метров.

Минимальный размер земельного участка на 1 дом – 0,04 гектара.

Максимальный размер земельного участка на 1 дом – 0,08 гектара.

Расстояние от границ смежного земельного участка до жилого дома не менее 3 метров.

Отступ от красной линии не менее 5 метров.

Взам. инв.№	Подпись и дата	Инв.№ подл.					Лист
			16 – 214 - ПЗ				
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

Коэффициент застройки не более 0,4%.

Строительство зданий и сооружений возможно при условии согласия всех жильцов многоквартирного дома в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

1.3 Цель разработки проекта межевания

Целью выполнения проекта межевания территории является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по координированию красных линий и вновь формируемых земельных участков проектируемых объектов.

При подготовке проектов межевания устанавливаются границы:

- незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- земельных участков предназначенных для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры федерального значения, регионального или местного значения;
- установление правового регулирования земельных участков;
- определение и установление границ сервитутов;
- повышение эффективности использования территории населенного пункта.

При разработке проекта межевания территорий в границах земельных участков включаются территории:

- под зданиями и сооружениями;
- проездов, пешеходных дорог и проходов к зданиям и сооружениям;
- открытых площадок для временного хранения автомобилей;
- придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей;
- хозяйственных площадок;
- резервных территорий.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№					16 – 214 - ПЗ	Лист
								5
			Изм.	К.уч.	Лист	№док		Подп.

1.4 Опорно- межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования осуществляется установленная система геодезической сети специального назначения для определения координатных точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – МСК-23. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

В границы территории, подлежащей межеванию, входят территории под улично-дорожную сеть в проектируемых красных линиях прилегающих территорий из земельных участков поселения.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. В случае если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров, установленных градостроительными нормативами или нормативным правовым актом органа местного самоуправления, то в процессе проектирования размеры данного участка могут быть увеличены до нормативных размеров при наличии свободных земель.

Проекты межевания территорий в виде графических и текстовых материалов являются основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов. Выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков и формирования объектов недвижимости.

2 Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельных участков на местность следует выполнять в соответствии с требованиями федерального закона, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ. Установление границ земельных участ-

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

										Лист
										6
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	16 – 214 - ПЗ				

ков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных линий.

Границы объекта строительства утверждаются Заказчиком на стадии архитектурно-строительного проектирования. На этой же стадии проводятся инженерно-геологические изыскания. Результаты изысканий оказывают решающее влияние на размещение линейных объектов (подземных сооружений и коммуникаций).

В отношении рассматриваемой территории подготовлен проект планировки территории, которым установлены красные линии.

Красные линии в соответствии с п.11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ представляют собой обозначение существующих и планируемых территориальных границ двух категорий:

- границы территорий общего пользования (площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);
- границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты (линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения).

Местоположение земельного участка определено в соответствии с п.7 ст.36 Земельного кодекса РФ с учетом красных линий, установленных проектом планировки, границ территориальных зон, границ смежных земельных участков и фактического землепользования, за счет свободных земель населенных пунктов. Установление границ земельных участков возможно при проведении землеустроительных и кадастровых работ индивидуально в отношении каждого индивидуального жилого дома.

В проекте межевания территории учтены интересы третьих лиц, границы существующих земельных участков оставлены без изменений.

Согласно «Санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам» 2.1.2.2645-10, утвержденным постановлением Главного государственного са-

Взам. инв.№	
Подпись и дата	
Инв.№ подл.	

										Лист
										7
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	16 – 214 - ПЗ				

нитарного врача РФ от 10.06.2010 №64, устанавливающим обязательные санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, на земельных участках должны быть предусмотрены подъезды и проходы к каждому зданию и участку (п. 2.8).

В соответствии с пунктом 10 статьи 16 ФЗ от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления» обеспечение первичных мер пожарной безопасности в границах городского округа является непосредственной обязанностью муниципального образования.

Согласно пункту 6 статьи 63 ФЗ от 22.07.2008 №13-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» обеспечение беспрепятственного проезда пожарной техники к месту пожара является одной из первичных мер пожарной безопасности.

На основании статьи 90 «Технического регламента» для зданий и сооружений должно быть обеспечено устройство пожарных проездов и подъездных путей к зданиям и сооружениям для пожарной техники, специальных или совмещенных с функциональными проездами и подъездами.

Проектом планировки территории предлагается установление красных линий с целью исторически сложившейся системы улично-дорожной сети застроенных и озелененных территорий. В результате данных проектных решений часть ранее сформированных и предоставленных земельных участков располагается за красными линиями на территории общего пользования.

3 Формирование земельного участка, расположенного в пос. Первомайском по ул. Лесной

Схема с отображением границ территории, в отношении которой разработана и утверждена документация по планировке территории, представлена на чертежах.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

										Лист
										8
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	16 – 214 - ПЗ				

Проектом определена территория, подлежащая межеванию и которая предлагается под двухквартирный жилой дом.

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков в соответствии с рекомендациями СП-30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», а также с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

На территории межевания установлены следующие линии градостроительного регулирования:

- красные линии;
- линии застройки.

Площадь и границы участков указаны с графической точностью по плану и подлежат уточнению землеустроительным межеванием при оформлении земельно-правовых документов.

Площадь территории межевания в согласованных границах- 1713,0м².

Площадь территории, подлежащей межеванию, определяется по формуле:

$$S_m = S_{т.м.} - S_{с.з.у.} - S_{у.д.пл.} - S_{в.п.}$$

S_{т.м.} - площадь территории подлежащей межеванию;

S_{т.м.} – площадь территории межевания – 1713,0м²;

S_{с.з.у.}- площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков -0;

S_{в.п.} – площадь водных поверхностей - 0 м².

$$S_m = 1713,0 - 0 - 0 = 1713,0\text{м}^2$$

Таким образом, площадь территории, подлежащей межеванию – 1713,0м²

4 Сервитуты и иные обременения

На проектируемом участке находится:

- красные линии улицы и проезжей части дороги;

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№					Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	16 – 214 - ПЗ	

- наличие существующих дорог и проездов;
- существующие линии электропередач;
- существующие границы соседних участков, ограждения территорий.

5 Формирование красных линий

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

Формирование дополнительных или новых красных линий на проектируемой территории не требуется.

Таблица- 5 Таблица координат поворотных точек формируемых земельный участок

Номер поворотной точки	Координаты	
	x	y
Н1	2202687.58	463274.03
Н2	2202704.86	463315.32
Н3	2202687.31	463333.32
Н4	2202651.64	463316.80
Н5	2202671.04	463286.18

6 Правовой статус объектов межевания

На период подготовки проекта межевания территория не свободна от застройки, имеются действующие и эксплуатируемые линейные объекты инженерных сетей и автомобильные дороги, а также существующие жилые дома, смежные земельные участки.

В границах проектируемой территории существуют объекты недвижимости, оформленные в установленном законом порядке. Объекты самовольного размещения отсутствуют.

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

									Лист
									10
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	16 – 214 - ПЗ			

вом. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию линейных объектов и жилых зданий в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

Образуемый земельный участок под многоквартирный жилой дом относится к категории – «**Земли населенных пунктов**».

Классификатор видов разрешенного использования ЗУ (согласно Приказа Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014г. №540) – «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1).

- Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);

- Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;

- Размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;

- Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;

- Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного жилого дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

7 Проектное решение и расчет нормативной площади земельного участка существующего трехквартирного жилого дома

Границы образуемого земельного участка устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам.

Установление границ и другие действия по формированию земельных участков являются составной частью формирования недвижимого имущества

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

							Лист
							11
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	16 – 214 - ПЗ	

для целей государственной регистрации прав на него, налогообложения объектов недвижимости, разработки градостроительных паспортов земельных участков.

Площадь межевания в согласованных границах составляет 17130м².

Площадь квартала, куда входит территория межевания в границах красных линий составляет 1585351,27м².

Кадастровый номер квартала жилой застройки «23:39:0203002».

Расчет нормативной площади земельных участков существующего трехквартирного жилого дома выполняется в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативный размер земельного участка существующего многоквартирного жилого дома рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{норм.к.}} = S_{\text{ж.}} * Y_{\text{з.д.}}$$

$S_{\text{норм.к.}}$ - нормативный размер земельного участка, м²;

$S_{\text{ж.}}$ - общая площадь жилых помещений дома, м²;

$Y_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли зданий разной этажности и года строительства.

Согласно приложению А п.2, $Y_{\text{з.д.}}$ равен 2,72 (этажность дома 1 этаж, год постройки 1969г.).

$$S_{\text{норм.к.}} = 136,2 * 2,72 = 370,47\text{м}^2$$

Суммарная нормативная площадь земельного участка под двухквартирный жилой дом равна $370,47 * 2 = 740,93\text{м}^2$.

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площади земельного участка существующего многоквартирного жилого дома и выполнения проекта межевания территории, ограниченного красными линиями, границами смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации здания с учетом доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам, территорией общего пользования и инженерными сетями, территория отведенная под межевание равна 1713,0 м². Границы указанной территории и зон приведены на чертежах в графической части проекта.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.					Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	16 – 214 - ПЗ	

8 Перечень нормативной документации

1. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ// Собрание законодательства РФ.-29.10.2001.-№44.- ст.4147;
2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ // Собрание законодательства РФ.-03.01.2005.-№1 (часть 1).- ст.16;
3. «СП 30-101-98. Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминимумам» (утв.Приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 №59)// М.: ГУП ЦПП, Минземстрой РФ, 1998;
4. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 №64 «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10» (вместе с «СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно- эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»)// «Российская газета».- «159.- 21.07.2010;
5. Министерство экономического развития РФ Приказ от 1 сентября 2014 года №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков (с изменениями на 30 сентября 2015 года).

Взам. инв.№							Лист
Подпись и дата							16 – 214 - ПЗ
Инв.№ подл.							13
	Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	

**Приложение А. Свидетельство о допуске к определенному виду работ,
которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального
строительства**

Саморегулируемая организация
Основанная на членстве лиц, осуществляющих проектирование
(вид саморегулируемой организации)

АССОЦИАЦИЯ
«Национальный альянс проектировщиков «ГлавПроект»
123022, г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 28, пом. IV, комн. 1а
срг.главпроект.рф
№ СРО-П-174-01102012

г. Москва «27» октября 2015г.
(место выдачи Свидетельства) (дата выдачи Свидетельства)

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о допуске к определенному виду или видам работ, которые
оказывают влияние на безопасность объектов капитального
строительства
№ 2084

Выдано члену саморегулируемой организации

Муниципальное унитарное предприятие
**«Архитектура и градостроительство муниципального образования
Белореченский район»**
ОГРН 1132368001985, ИНН 2368004905
352030, Краснодарский край, Белореченск,
ул. Ленина, дом № 6б, корпус 1

Основание выдачи Свидетельства - решение Контрольно-дисциплинарного комитета
(наименование органа управления саморегулируемой организации)

**АС «Национальный альянс проектировщиков «ГлавПроект» № 27К/АС от 27 октября
2015г.**
номер протокола, дата заседания

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в
приложении к настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на
безопасность объектов капитального строительства.
Начало действия с «27» октября 2015г.
Свидетельство без приложения недействительно.
Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.
Свидетельство выдано взамен ранее выданного № 1027 от 03 октября 2014г.
(дата выдачи, номер Свидетельства)

Генеральный директор
**АС «Национальный альянс
проектировщиков «ГлавПроект»**
(полнота, наименование вида)



Синцов Ю. Г.
(инициалы, фамилия)

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

Приложение Б. Свидетельство о государственной регистрации
юридического лица



Форма №

Р	5	1	0	0	3
---	---	---	---	---	---

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "АРХИТЕКТУРА И
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БЕЛОРЕЧЕНСКИЙ
РАЙОН"

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

23 августа 2013 года
(дата) *(месяц прописью)* *(года)*

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	3	2	3	6	8	0	0	1	9	8	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 9 по Краснодарскому
краю
(Наименование регистрирующего органа)

26 августа 2013 года
(дата) *(месяц прописью)* *(года)*

Заместитель начальника инспекции Коваленко Андрей
Владимирович
Должность ответственного лица *Подпись* *Фамилия, инициалы*

М.П.

серия 23 №007205090

Взам. инв.№	
Подпись и дата	
Инв.№ подл.	

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата