

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**«АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНОЕ БЮРО»**

---

**Калужская область, г.Таруса, ул.Энгельса,12-А , телефон 2-57-91**

**Проект межевания территории**  
Индивидуальный жилой дом на территории  
СП «Село Лопатино»

ПЗ 1

**Положения о характеристиках планируемого  
развития территории и межевании**  
под индивидуальный жилой дом по адресу:  
Калужская область, Тарусский район,  
с. Лопатино, ул. Центральная, д. 3б

Главный инженер проекта

Шаршукова О.А.

Главный архитектор проекта

Новикова В.П.

г. Таруса – 2024 г.

					ППМТ	<i>Лист</i>
						1
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

## СОСТАВ ПРОЕКТА

Книга, лист	Наименование, масштаб
<b>Проект планировки и межевания территории</b>	
<b>1. Текстовые материалы</b>	
<b>Утверждаемая часть</b>	
ПЗ 1	Положения о характеристиках планируемого развития территории и межевании
<b>2. Графические материалы</b>	
<b>Основная часть (утверждаемая)</b>	
1	Проект межевания территории, М 1:500
2	Чертеж красных линий и линий отступа М 1:500
<b>CD-R</b>	
<b>Текстовые и графические материалы проекта (для согласований)</b>	

					<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px 10px;">ППМТ</div>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		2

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Состав проекта

Введение

1. Общие положения
2. Характеристика территории межевания
3. Функционально-планировочный баланс территории
4. Межевание территории
  - 4.1 Красные линии и линии регулирования застройки
  - 4.2 Координаты вновь сформированных участков

### **ВВЕДЕНИЕ.**

Проект межевания территории площадью 646 м<sup>2</sup> под индивидуальный жилой дом в с.Лопатино Тарусского района Калужской области разработан ООО»АПБ» согласно договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.

#### **1. Общие положения**

В соответствии со ст. 13 ПЗЗ СП «Село Лопатино»:

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки

						Лист
					ППМТ	3
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

территории;

2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

6) границы территорий объектов культурного наследия;

7) границы зон с особыми условиями использования территорий;

8) границы зон действия публичных сервитутов.

6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

Проект межевания территории, расположенной в границах кадастрового квартала 40:20:041002, в ОД – зона делового. общественного и коммерческого назначения, разработан согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций нормативных документов:

- Постановления администрации сельского поселения «Село Лопатино» от \_\_\_\_\_

- Градостроительного кодекса РФ;

- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89\*;

- СанПиН 2.1.4.111002 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

Документация выполнена на основе материалов:

- Генерального плана сельского поселения «Село Лопатино», утвержденного решением Сельской Думы сельского поселения «Село Лопатино» от 05.02.2014 г. за № 2;

- « Правил землепользования и застройки на территории сельского поселения «Село Лопатино» в новой редакции», утвержденных решением Сельской Думы сельского поселения «Село Лопатино» от 06.02.2017 г. за № 3;

(в актуальной редакции; эл. адрес <https://mo.tarusa.ru/documents/pzz/lopatino.pdf>)

- Топографической основы в М 1:500, выполненной ООО «АПБ» в январе 2024г.

						Лист
					ППМТ	4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Проект межевания является первым шагом при формировании объекта недвижимости.

Целями формирования объекта недвижимости являются:

-юридическое обеспечение целостности комплекса недвижимого имущества, как единой вещи;

-обеспечение возможности развития недвижимого имущества.

В проекте межевания территории жилого района эти цели достигаются путем межевания на принципах рационального землеустройства.

При разработке проекта межевания территории также соблюдены следующие требования:

-границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;

-границы существующих землепользователей при разработке проекта межевания территории не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков;

-межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также территории общего пользования.

При разработке проекта межевания в границы земельных участков включаются территории:

- 1) под зданиями, строениями, сооружениями;
- 2) проездов, пешеходных дорог и проходов к зданиям и сооружениям;
- 3) открытых площадок для временного хранения автомобилей;
- 4) придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей;
- 5) хозяйственных площадок;
- 6) спортивных площадок.

Проект межевания территории выполнен в составе, предусмотренном статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с «Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации «СНиП 11-04-2003.

					ППМТ	<i>Лист</i>
						5
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

## 2. Характеристика территории межевания

Территория межевания находится на юге с. Лопатино Тарусского района Калужской области в зоне ОД (зона делового, общественного и коммерческого назначения).

Границами проектируемого участка, расположенного в границах кадастрового квартала 40:20:041002, являются:

- на севере, западе, юге - земли общего пользования;
- на востоке - проезд по ул. Центральная.

Площадь земельного участка составляет – 0.0646 га.

На участке расположены: индивидуальный жилой дом, придомовая территория.

Проект выполнен в соответствии с требованиями к оформлению документов о межевании, предоставляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет.

Проект выполнен с целью обоснования оптимальных размеров и определения границ земельных участков, формируемых в соответствии со сложившимися объектами недвижимости, в зависимости от их функционального назначения и местоположения в застройке.

### 2.1. Природно-климатические условия.

Согласно СНиП 2.01.01.82 район строительства относится ко 2В климатическому району.

Расчетная температура наружного воздуха:

- средняя наиболее холодных суток -31С;
- средняя наиболее холодной пятидневки – 27С;
- нормативная глубина сезонного промерзания грунтов – 1,5;
- скоростной нормативный напор ветра – 23кгс/м<sup>2</sup>;
- нормативное значение веса снегового покрова – 100 кгс/м<sup>2</sup>.

Ветровой режим характеризуется преобладанием юго-западных ветров в зимний период, и западный – в летний период года.

## 3. ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЙ БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

Поз.	Наименование территории	Ед. изм.	кол-во	%
1	Площадь земельного участка	га	0,0646	100
2	Площадь застройки мн. жилого дома	м <sup>2</sup>	306	47
3	Придомовая территория	м <sup>2</sup>	340	53

								Лист
								6
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				

#### 4. Межевание

В проекте межевания земельный участок сформирован с учетом границ земельных участков по материалам сложившегося землепользования (в части, не противоречащей принятым правилам землепользования и застройки) и в соответствии со сложившимися объектами недвижимости в зависимости от их функционального назначения и местоположения в застройке.

Проект межевания выполнен в объеме, необходимом для установления границ землепользования за индивидуальным жилым домом по адресу: ул. Центральная, д.3б с. Лопатино Тарусского района Калужской области.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Индекс территориальной зоны, в которой находится участок:

ОД – зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Разрешенное использование земельных участков (градостроительный регламент зоны) согласно «Правил землепользования и застройки на территории сельского поселения «Село Лопатино» в новой редакции», утвержденных решением Сельской Думы сельского поселения «Село Лопатино» от 06.02.2017 г. за № 3; (в актуальной редакции; эл. адрес <https://mo.tarusa.ru/documents/pzz/lopatino.pdf>)

#### **Статья 50. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам**

Перечень и описание зон см. таблица 1

Таблица 1

Виды разрешенного использования земельного участка				Виды		
Наименование вида	Описание		окод	О	В	У
	основной	вспомогательный				
Жилая застройка	Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека,	выращивание сел. Хоз. культур	2.0	Ж-1, ОД		П-1
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);	выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1	Ж-1, ОД		П-1

					ПППМТ	Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



#### 4.1. Красные линии и линии регулирования застройки

**Красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередач, линии связи ( в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее- линейные объекты);

Проектом планировки красные линии устанавливаются по границе вновь сформированных земельных участков. Линии регулирования застройки установлены соответствии с ПЗЗ СП «Село Лопатино», а так же охранных и санитарно- защитных зон.

Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяется линией отступа от красной линии и минимальными отступами от границ земельного участка ( на чертеже- для основного строения).

#### 4.2. На чертеже проекта межевания нанесены:

1) красные линии, разрабатываемого проекта межевания, согласованные с Заказчиком;

2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений (в соответствии со сложившейся застройкой);

3) граница формируемого земельного участка под индивидуальным жилым домом.

Границы земельных участков в проекте межевания устанавливаются с учетом красных линий.

Системы инженерного обеспечения, подводящие соответствующие инженерные ресурсы к дому, частично проходят по придомовому участку.

Существующее использование недвижимого имущества, расположенного на земельном участке: участок застроен.

*Описание смежных территорий.*

1-12 -земли общего пользования, (с.Лопатино)

					ППМТ	Лист
						9
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

#### 4.4. Координаты вновь сформированного участка:

Площадь земельного участка <i>646м<sup>2</sup></i>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	455990,56	1348109,81
2	455992,98	1348110,89
n13	456017,09	1348123,34
n14	456006,64	1348142,68
8	456005,74	1348142,26
9	456190,30	1348136,27
10	455990,62	1348134,52
11	455980,84	1348130,28
12	455988,09	1348115,30
1	455990,56	1348109,81

Данный проект межевания территории разработан в соответствии с государственными нормами, правилами, стандартами, исходными данными, и обеспечивает безопасную эксплуатацию зданий и сооружений при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Гл. архитектор проекта

В.П. Новикова

					ППМТ	Лист
						10
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	