Российская Федерация
Краснодарский край
ЦПЮЭ «ЗЕМЛЕМЕР» ООО

ИНН 2347010707 адрес: 353862 г. Приморско-Ахтарск, ул. Октябрьская 72, кв.1
тел./факс 8-(861-43)3-15-44
Кадастровый инженер Беляк Николай Александрович ИНН 234705169230
Номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность - 2510
СРО «Кадастровые инженеры юга» Свидетельство НП000315 от 22.11.2013 г.

Заказчик: Лоза Александр Васильевич

Проект межевания территории в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:25:0000000:742 по адресу: Краснодарский край, р-н Приморско-Ахтарский, х. Садки, ул. Кирова, в районе дома № 102 и части земель государственная собственность на которые не разграничена

Проектная документация

1-22-ПМ

Главный инженер проекта _____ *Беляк Н.А.*

БЕЛЯК НИКОЛАЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ
Краснодарский край г. Приморско-Ахтарск
СНИЛС 136-212-198 28
квалификационный 23-11-149 аттестат
Россия
КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР

г. Приморско-Ахтарск
2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Пояснительная записка

1.1 Раздел 1. Исходно-разрешительная документация

1.2 Раздел 2. Цель разработки проекта и краткая характеристика территории

1.3 Раздел 3.Физико-географические и технические условия

1.4 Раздел 4. Структура территории, образуемая в результате межевания

1.5 Раздел 5. Каталог координат образуемого земельного участка ЗУ-1

1.6 Раздел 6. Основные технико-экономические показатели и разрешенные ви; использования земельных участков

1.7 Раздел 7. Правовой статус земельных участков, расположенных в границах проектирования

1.8 Раздел 8. Сведения о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности

2. Графическая часть

2.1 Схема межевания территории (основной чертеж)

2.2 Схема расположения элемента планировочной структуры

2.3 Схема использования территории в период подготовки проекта межевания

2.4 Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта

2.5 Схема границы зон с особыми условиями использования территории

3. Приложения

Администрация муниципального образования
Приморско-Ахтарский район

Отдел архитектуры и градостроительства

Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности из раздела IV.
(Информационная справка)

от 15 апреля 2022 года

Кадастровый номер: 23:25:0000000:742

Адресный ориентир: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район,
х. Садки, ул. Кирова, в районе дома № 102

Заказчик: Лоза Александр Васильевич

г. Приморско-Ахтарск

Ж-1А Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1А выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

[КОД (числовое обозначение)] – наименование вида разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Для индивидуального жилищного строительства [2.1]	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	Минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 600 – 2000 кв.м. Минимальная площадь земельных участков, получившихся в результате раздела или перераспределения – 300 кв. м; Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м. максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; минимальный процент застройки в границах земельного участка – 2 %; максимальный процент застройки – 50 % (процент застройки подземной части не регламентируется); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 20 м; Предельный коэффициент плотности жилой застройки – 0,7

Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) [2.2]	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600 /15000 кв. м; Минимальная площадь земельных участков, получившихся в результате раздела или перераспределения – 300 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; минимальный процент застройки в границах земельного участка – 2 %; максимальный процент застройки – 50 % (процент застройки подземной части не регламентируется); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 20 м; Предельный коэффициент плотности жилой застройки – 0,7
Блокированная жилая застройка [2.3]	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/2000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 % (процент застройки подземной части не регламентируется); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м; Предельный коэффициент плотности жилой застройки – 0,7
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 классификатора видов разрешенного использования земельных участков,	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/150000 кв. м;

[12.0]	утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»	

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

[КОД (числовое обозначение)] – наименование вида разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание [3.4.1]	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/10000 кв.; максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота здания от уровня земли — 20 м; минимальный процент застройки в границах земельного участка – 8 %; максимальный процент застройки – 50 % (процент застройки подземной части не регламентируется); минимальный процент озеленения – 30 %; максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2. Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий: во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся
Амбулаторное ветеринарное обслуживание [3.10.1]	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	
Деловое управление [4.1]	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением	

	банковской и страховой деятельности)	источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду; не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви); обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания; обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику; оборудования площадок для остановки автомобилей; соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами; запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).
Магазины [4.4]	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	
Хранение автотранспорта [2.7.1]	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»	Минимальная/максимальная площадь – не установлена/30 кв. м Для отдельно стоящих и пристроенных (блокированных) индивидуальных гаражей – минимальный отступ строений от красной линии или границ участка - 0 м; максимальный процент застройки — 100 % (процент застройки подземной части не регламентируется). Максимальная высота — 5 метров.
Бытовое обслуживание [3.3]	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, химчистки, прачечные, похоронные бюро)	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/10000 кв. м; минимальный процент застройки в границах земельного участка – 8 %; максимальный процент застройки – 50 % (процент застройки подземной части не регламентируется);

		минимальный процент озеленения – 30 %; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м; Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий: во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду.
Коммунальное обслуживание [3.1]	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с **кодами 3.1.1 - 3.1.2** классификатора видов разрешенного использования земельных участков утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».	Минимальная/максимальная площадь земельных участков — 1/2000 кв. м; минимальный отступ от границ участка - 1 м, максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м; минимальный процент застройки в границах земельного участка – 8 %; максимальный процент застройки 80 % (процент застройки подземной части не регламентируется); минимальный процент озеленения – 15 %; Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по границам участка с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки.
Гостиничное обслуживание [4.7]	Размещение гостиниц.	Минимальная/максимальная площадь земельных участков: вновь формируемых – 600/2000, существующих, ранее учтенных – 300/2000 кв. м; минимальная площадь земельных участков, получившихся в результате раздела или перераспределения – 300 кв. м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы

		(проезда) – 12 м; максимальное количество этажей зданий – 4 этажа (включая цокольный, надземный и мансардный этажи); минимальный отступ от границ участка - 3 м, минимальный процент застройки в границах земельного участка – 8 %; максимальный процент застройки – 50 % (процент застройки подземной части не регламентируется); минимальный процент озеленения – 30 %;
Предпринимательство [4.0]	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных **кодами 4.1 - 4.10**, классификатора видов разрешенного использования земельных участков утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».	Минимальная/максимальная площадь земельных участков– 50/10000, максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (включая цокольный, надземный и мансардный этажи); максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м; минимальный отступ от границ участка - 3 м, минимальный процент застройки в границах земельного участка – 8 %; максимальный процент застройки – 50 % (процент застройки подземной части не регламентируется); минимальный процент озеленения – 30 %;
Овощеводство [1.3]	Осуществление хозяйственной деятельности связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц; Размещение вспомогательных объектов капитального строительства хозяйственного назначения и иных сооружений	Минимальная/максимальная площадь земельных участков– 50/10000, максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (включая цокольный, надземный и мансардный этажи); максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м; минимальный отступ от границ участка - 3 м, минимальный процент застройки в границах земельного участка – 8 %; максимальный процент застройки – 50 % (процент застройки подземной части не регламентируется)

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов).	Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт. Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 м2 на одну семью.
Постройки хозяйственного назначения индивидуального использования (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы). Хозяйственные постройки для хранения инвентаря и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества.	Максимальное количество надземных этажей - не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков). Максимальная высота - 8 м. Минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования до красных линий улиц и проездов - 5 метров. Минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов) - 3 метра. Минимальный отступ навесов, беседок, мангалов от границ смежных земельных участков - 1 метр
Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак. Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.	Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок: для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м; для отдыха взрослого населения - не менее 10 м; для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м; для хозяйственных целей - не менее 20 м; для выгула собак - не менее 40 м; Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются. Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м

Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики.	Расстояние от соседнего жилого дома не менее – 8 м. Расстояние от красной линии не менее - 10 м. Расстояние от границы земельного участка не менее - 4 м.
Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов	Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома. Предельное количество этажей – 1.
Гаражи-автостоянки на территории жилой, смешанной жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные) до 150 машино-мест.	Подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок. Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается. При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах индивидуальных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей. Для размещения транспортного средства в части здания или сооружения - минимально допустимые размеры машино-места - 5,3 х 2,5 м, максимально допустимые размеры машино-места - 6,2 х 3,6 м. На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.

Постановлением Правительства РФ от 18.04.2014 г. № 360 «О зонах затопления, подтопления», приказом Кубанского бассейнового водного управления от 18.06.2020 г. № 89-пр «Об установлении зон затопления, подтопления» утверждены предложения департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края об установлении зон затопления, подтопления территорий в границах населенных пунктов муниципальных образований Выселковского, Гулькевичского, Кореновского, Староминского, Приморско-Ахтарского и Белоглинского районов Краснодарского края

Согласно выпискам о зоне с особыми условиями использования территорий, территориальной зоне, территории объекта культурного наследия, территории опережающего социально-экономического развития, зоне территориального развития в Российской Федерации, игорной зоне, лесничестве, лесопарке, особо охраняемой природной территории, особой экономической зоне, охотничьем угодье, береговой линии (границе водного объекта), проекте межевания территории, граница зоны с особыми условиями использования территории

– Зона подтопления территории х. Садки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района Краснодарского края при половодьях и паводках Азовского моря 1% обеспеченности, внесена в Единый государственный реестр недвижимости 22.01.2021 г. с реестровым номером 23:25-6.645;

– Зона затопления территории х. Садки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района Краснодарского края при половодьях и паводках Азовского моря 1% обеспеченности, внесена в Единый государственный реестр недвижимости 22.01.2021 г. с реестровым номером 23:25-6.647.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно части 6 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации (далее – ВК РФ) в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Учитывая, что ВК РФ допускается строительство в зонах затопления, подтопления объектов капитального строительства при обязательном обеспечении инженерной защиты таких объектов от затопления, подтопления, при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных в зонах затопления, подтопления, застройщикам необходимо обеспечить в составе проектной документации подготовку перечня мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера на основании результатов инженерных изысканий и сведений о границах зоны затопления или подтопления, установленной в соответствии с требованиями Постановления № 360.

Мероприятия по инженерной подготовке следует устанавливать с учетом результатов инженерных изысканий и прогноза изменения инженерно- геологических условий территории.

При разработке мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера необходимо руководствоваться требованиям СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85», СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003» и иными требованиями, установленными для проектирования и эксплуатации объектов капитального строительства в потенциально опасных зонах затопления, подтопления.

Перечень мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (мероприятия по инженерной защите территорий от затопления, подтопления) подготавливается юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, являющимся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, и имеющим в соответствии с требованиями приказа Минрегиона РФ от 30.12.2009 г. № 624 «Об утверждении Перечня видов работ по

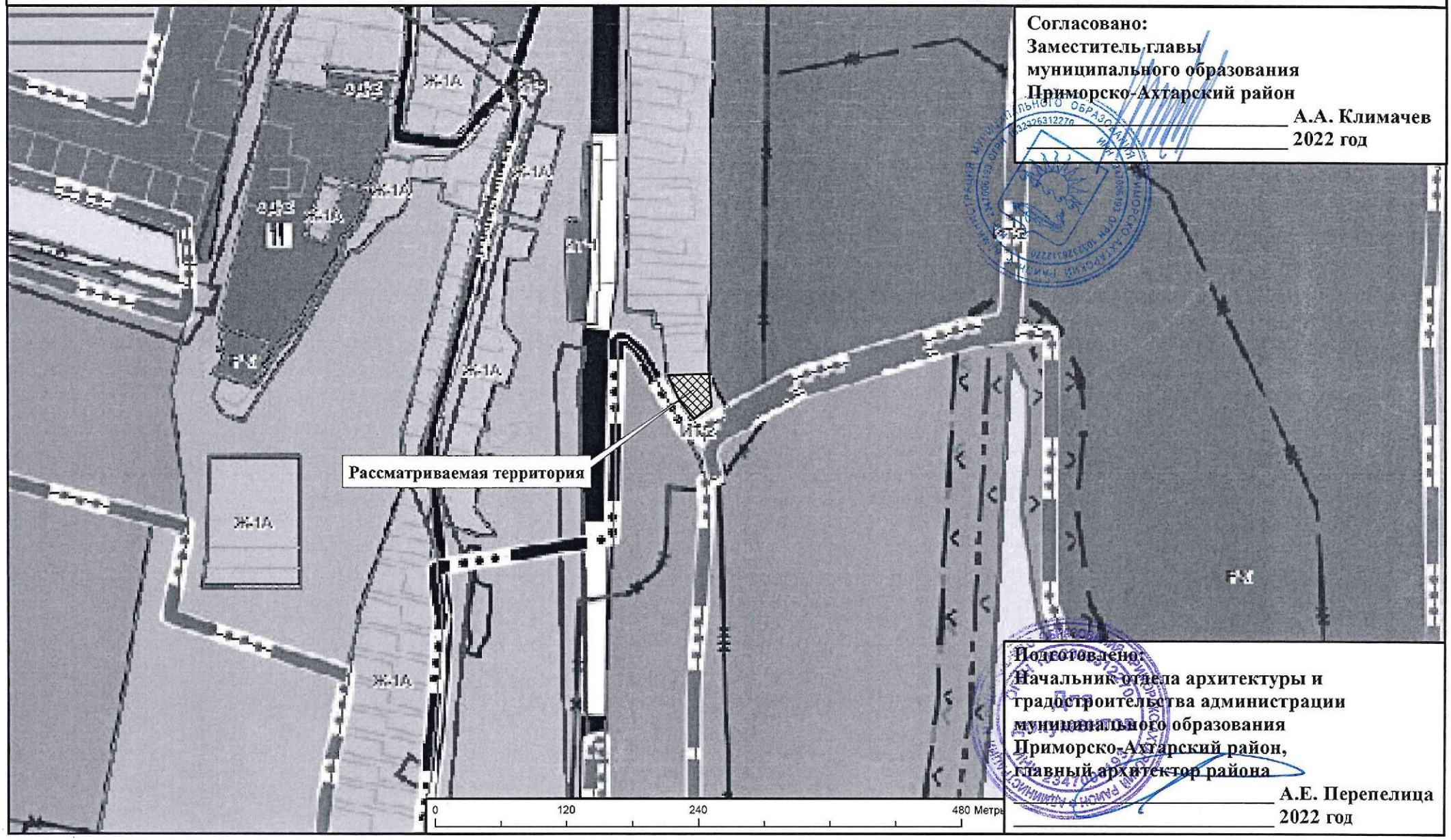
инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» допуск на выполнение работ по пункту 7.2 «Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

Подготовлено:
Ведущий специалист отдела архитектуры
и градостроительства администрации
муниципального образования
Приморско-Ахтарский район В.И. Ромашко

Согласовано:
Начальник отдела архитектуры и градостроительства
администрации муниципального образования
Приморско-Ахтарский район,
главный архитектор района А.Е. Перепелица

Выкопировка из правил землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района, утвержденных решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 12.03.2014 г. № 299, в редакции от 11.04.2022 г. № 172, на земельный участок по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, х. Садки, ул. Кирова, в районе дома № 102, с видом разрешенного использования "Для ведения личного подсобного хозяйства", площадью 1183 кв. м.

Ж-1А Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы.
Зона подтопления. Зона затопления территории х. Садки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района Краснодарского края при половодьях и паводках Азовского моря 1% обеспеченности (реестровый номер 23:25-6.647).



Согласовано:
Заместитель главы
муниципального образования
Приморско-Ахтарский район
_____ А.А. Климачев
_____ 2022 год

Подготовлено:
Начальник отдела архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район, главный архитектор района
_____ А.Е. Перепелица
_____ 2022 год

Пояснительная записка Раздел 1. Исходно-разрешительная документация

Разработка документации по межеванию территории осуществляется для обеспечения дальнейшего развития территории.

Цель подготовки документации по межеванию территории является обоснование возможности формирования границ земельного участка образуемого в результате перераспределения исходного земельного участка с кадастровым номером 23:25:0000000:742 по адресу: Краснодарский край, р-н Приморско-Ахтарский, х. Садки, ул. Кирова, в районе дома № 102 и части земель государственная собственность на которые не разграничена, выделение элементов планировочной структуры, установление параметров развития.

Разработка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с требованиями действующего федерального законодательства, в том числе на основании правовых актов:

-Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ в актуальной редакции;

-Градостроительный кодекс Краснодарского края от 21.07.2008г.№1540-КЗ (с изменениями);

-Земельный кодекс РФ;

-Генеральный план Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района Краснодарского края, утвержденный решением Совета 25 сентября 2012 г. №202;

-Правил землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 12.03.2014г. №299

(в редакции решения Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района №172 от 11.04.2022 г.)

-СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;

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

-СНиП 3.01.03.84 "Геодезические работы в строительстве"

Данный проект подготовлен в соответствии с заданием на разработку проекта межевания территории от собственника земельного участка - Лоза А.В.

Основными задачами проекта является определение местоположения границ образуемого земельного участка и изменение красной линии в связи с его образованием.

Данным проектом решаются вопросы:

-прохождения красной линии и линии регулирования застройки;

-параметры проездов, пешеходных зон, озеленения и благоустройства территории.

Раздел 2. Цель разработки проекта и краткая характеристика территории

Целью проекта является разработка градостроительной документации «Проект межевания территории» для обеспечения возможности перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности с кадастровым номером 23:25:0000000:742 и части земель государственная собственность на которые не разграничена. Осуществляется с целью исключения вклинивания, вкрапливания между существующим участком с кадастровым номером 23:25:0000000:742 и землями общего пользования, землями, собственность на которые не разграничена.

Задачей проекта межевания является:

4. предложение по изменению конфигурации и площади земельного участка;
5. снятие с государственного кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 23:25:0000000:742;
6. изменение красной линии на территории проектирования.

Участок проектирования расположен в южной части х. Садки, на улице Кирова в территориальной зоне Ж-1А.

Площадь участка проектирования составляет 1368 кв.м. Территория межевания на которой находится рассматриваемый земельный участок имеет площадь 6724 кв.м.

имеет многоугольную форму вытянутую с севера на юг. Территория предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы.

Поверхность рельефа относительно ровная. Абсолютные отметки изменяются от 1.20 до 1.8 м над уровнем моря. Общий уклон на участке отсутствует.

Чертеж межевания территории выполнен в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, СНиПа 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» |в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ).

Чертеж межевания территории представляются на топографической подоснове, в асштабе 1:1000. На чертеже отображаются красные линии; граница существующей застройки земельных участков на которых расположены объекты капитального строительства;

разница формируемого земельного участка под существующим на данной территории зданием столовой.

В непосредственной близости к проектируемой территории находится автомобильная дорога доступ к объекту обеспечивается по ней ограничивающим территорию проектирования.

В пределах существующей территории зон охраны объектов культурного наследия уста- - пленных в соответствии с действующим законодательством не имеется.

Установление публичных и частных сервитутов не производилось за ненадобностью.

Раздел 3. Физико-географические и технические условия.

6.1 Климат

х. Садки расположен в южной части Приморско-Ахтарского района на расстоянии 151 км от краевого центра-города Краснодара на берегу Ясенского залива Азовского моря. Поверхность территории сравнительно ровная со слабо выраженными в рельефе понижениями (до 1.8 м), чередующимися с невысокими (до 1,0-1,5м) возвышениями.

Площадка проектируемого объекта относится к району Ш-Б с теплым летом и умеренно мягкой зимой, по климатической карте зон влажности-к сухой зоне.

В климатическом отношении территория х. Садки относится к северо-восточной степной провинции. Климат района работ умеренно-континентальный. Средняя годовая температура +10,8 С, с тенденцией повышения в последние годы. Средняя температура января-2,5 С.

Промерзание почв в равной мере зависит как от температуры воздуха, так и от высоты снежного покрова. Нормативная глубина промерзания 0,8м.

На рассматриваемой территории преобладают ветры восточных, северо-восточных и юго-западных румбов. Среднегодовая скорость ветра-2,5м/сек. Осадки являются основным климатическим фактором, определяющим величину поверхностного и подземного стоков. Среднегодовое количество осадков 515 мм (метеостанция г. Приморско-Ахтарска), мощность снегового покрова 14см. Основное количество осадков выпадает в теплый период года (60-70%).Сумма осадков год от года может значительно отклоняться от среднего значения.

6.2 Рельеф, геоморфология, растительность, почвы, гидрография.

В геоморфологическом отношении исследуемый участок расположен в пределах аккумулятивно-эрозионной аллювиально-лесной равнины.

На площадке изысканий почвы представлены черноземами обыкновенными слабо гумусными. 0

Для сезонного динамики уровней воды в лиманах, заливах и море характерен весенне-летних пик, обусловленный таянием ледников и снегов. В течении этого периода проходят до 6-7 паводков, связанных с выпадением обильных дождей. Колебания уровня воды в лиманах зависит также от действия нагонных ветров. При средних глубинах от 0,6 до 1,5м (не более 2,5м), нагонные явления имеют существенное значение.

6.3 Гидрогеологические условия

В пределах изученной площадки получили распространение грунтовые воды парового типа. Водовмещающими породами служат эолово-делювиальные четвертичные отложения. Область распространения совпадает с областью питания водоносного горизонта. Питание имеет атмосферный генезис.

Водоупором являются полутвердые суглинки четвертичных отложений. 3.4 Геологические и инжерено-геологические процессы.

Территория поселения характеризуется сложным инженерно-геологическим строением, обусловленным разнообразием физико-геологических, геоморфологических, геологических и гидрогеологических условий, неоднородностью состава и свойств грунтов, наличием опасных геологических процессов, активность которых усиливается в результате хозяйственной деятельности человека. Она относится к III категории сложности.

Инжерено-геологическая обстановка осложняется проявлениями опасных геологических явлений и процессов, основным из которых является подтопление территории, которое происходит в результате подъема уровня первого от *поверхности водоносного горизонта, который относится к верхней части зоны* интенсивного водообмена и очень тесно связан с климатическими условиями региона. Факторов влияющих на процесс подтопления множество, таких как: атмосферные осадки, геологические условия, гидрологические условия, геоморфология участка, техногенная деятельность человека.

Территория планировки по сейсмичности относится 7-бальному району.

Раздел 4. Структура территории, образуемая в результате межевания

Проект межевания территории выполнен в соответствии с планировочными решениями утвержденного генерального плана Приморско-Ахтарского городского поселения.

Проектируемый участок находится в зоне Ж-1А "Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1А выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Территория проектирования представляет собой часть зоны Ж-1А, ограниченную с запада проездом общего пользования с юга земельным участком с кадастровым номером 23:25:0112000:2 предназначенным для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, на местности представляющий собой автодорогу; с восточной стороны территория ограничена зоной Р-К. Территория в границах проектирования включает в себя земельные участки с существующей жилой застройкой и ведением личного подсобного хозяйства.

Земельный участок с кадастровым номером 23:25:0000000:742 стоит на государственном кадастровом учете и имеет уточненные границы. В связи с перераспределением границы земельного участка изменяются по красной линии. При этом площадь земельного участка увеличиваете: на 10 %, что не противоречит требованиям действующего законодательства. Общая площадь образуемого земельного участка 1368 кв.м. Сформированные границы земельного участка позволят обеспечить выполнение необходимых требований по содержанию, обслуживанию и реконструкции объекта капитального строительства располагающегося в его границах.

Перераспределение земельного участка и земель муниципальной собственности возможно в соответствии с частью 1 ст. 39.28 Земельного Кодекса Российской Федерации, которая предусматривает перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности. Образуемый и сохраняемые земельные участки обеспечены свободным доступом к землям общего пользования. Границы образуемого земельного участка сформированы с учетом фактического использования земельных участков, красных линий, границ смежных земельных участков..

Размер образуемого земельного участка, расположенного в территориальной зоне Ж-1А, соответствует предельным минимальными размерам земельных участков, установленных для данной территориальной зоны, согласно Правилам землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения.

С целью определения границ территорий общего пользования и границ земельных участков, предназначенных для использования частными лицами, в проекте межевания предлагается установить красную линию по границе образуемого земельного участка и сохраняемых земельных участков, являющихся смежными с землями Приморско-Ахтарского городского поселения.

В соответствии с планировочными решениями утвержденного генерального плана Приморско-Ахтарского городского поселения на участке проектирования также предусмотрено развитие жилой застройки. Сочетание жилой застройки с местами массового посещения относится к компактному типу планировочной структуры. Реконструкция объекта капитального строительства на образуемом земельном участке обусловлена развитием рассматриваемой территории

Раздел 5. Каталог координат

формируемого земельного участка ЗУ-1

Геоданные

№ точек	Дирекцион-ные углы ° ' "	Длины линий м.	координата X	координата Y
1			577273.370	1309486.490
	93°24'30.0"	28.931		
2			577271.650	1309515.370
	95°06'17.3"	11.576		
3			577270.620	1309526.900
	176°47'22.0"	24.819		
4			577245.840	1309528.290
	154°50'56.4"	8.518		
5			577238.130	1309531.910
	140°39'07.0"	4.810		
6			577234.410	1309534.960
	236°56'15.6"	9.367		
7			577229.300	1309527.110
	242°06'09.8"	5.386		
8			577226.780	1309522.350
	254°57'00.5"	3.428		
9			577225.890	1309519.040
	299°33'23.1"	5.656		
10			577228.680	1309514.120
	309°11'03.7"	9.212		
11			577234.500	1309506.980
	325°37'59.7"	18.317		
12			577249.620	1309496.640
	336°51'34.8"	25.828		
1			577273.370	1309486.490

Раздел 6. Основные технико-экономические показатели и разрешенные виды использования земельных участков.

кадастровый номер земельного участка	*наименование показателя*	*Расчетная площадь, кв.м.*
23:25:0104015:2	*Индивидуальные жилые дома*	*613 кв.м.*
23:25:0104015:1	*Индивидуальные жилые дома*	*311 кв.м.*
23:25:0104023:92	*Для индивидуального жилищного строительства*	*500 кв.м.*
23:25:0104023:439	*Для ведения личного подсобного хозяйства*	*1101 кв.м.*
23:25:0104023:81	*Для индивидуального жилищного строительства*	*961 кв.м.*
23:25:0104023:97	*для индивидуального жилищного строительства*	*1106 кв.м.*
:ЗУ1	*Для ведения личного подсобного хозяйства*	*1368 кв.м.*

Раздел 7. Правовой статус земельных участков, расположенных в границах проектирования.

Правовой статус земельных участков расположенных в границах проектирования установлен в соответствии с официально предоставленными данными Росреестра (кадастровый план территории 23/ИСХ/20-423684 от 04.03.2020 г.; КУВИ-001/2022-22489046 от 17.02.2022 г.; справочная информация по объектам недвижимости в режиме online)

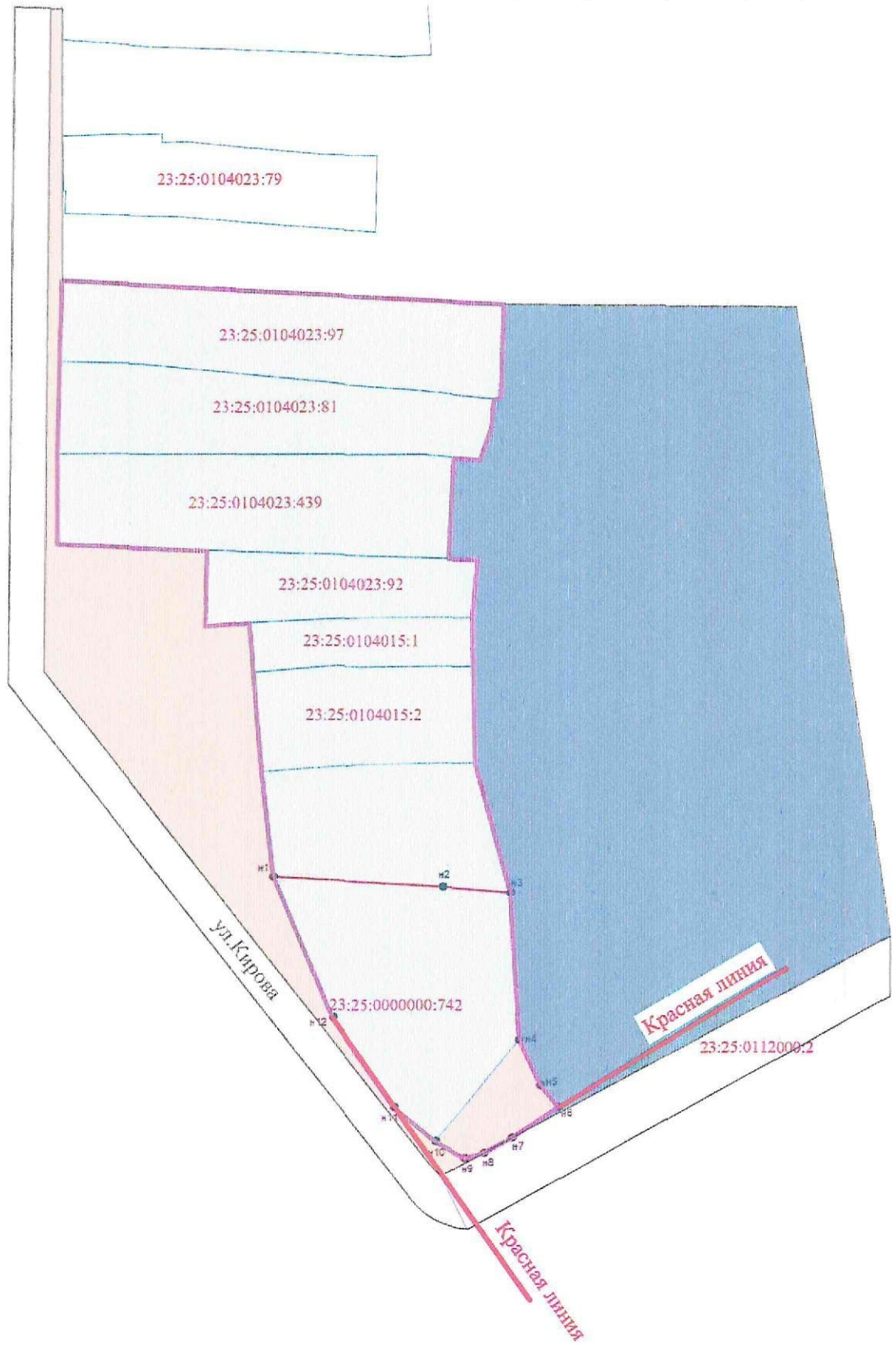
кадастровый номер земельного участка	*местоположение земельного участка*	*форма собственности*
23:25:0104015:2	*Краснодарский край, р-н. Приморско-Ахтарский, г. Приморско-Ахтарск, х. Садки, ул. Кирова*	*частная*
23:25:0104015:1	*Краснодарский край, р-н. Приморско-Ахтарский, г. Приморско-Ахтарск, х. Садки, ул. Кирова*	*частная*
23:25:0104023:92	*Краснодарский край, р-н Приморско-Ахтарский, х. Садки, ул. Кирова, 101/2*	*частная*
23:25:0104023:439	*Краснодарский край, р-н Приморско-Ахтарский, х. Садки, ул. Кирова, 101*	*частная*
23:25:0104023:81	*Краснодарский край, р-н. Приморско-Ахтарский, г. Приморско-Ахтарск, х. Садки, ул. Кирова, д. 100*	*частная*
23:25:0104023:97	*Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, хутор Садки, улица Кирова, 99*	*частная*

Раздел 8. Сведения о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

Документация по межеванию территории объекта выполнена на основании документов территориального планирования, в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Проект межевания территории в виде графических и текстовых материалов является основанием для постановки на кадастровый учет преобразованного земельного участка, выноса в натуру (на местность) границ земельного участка.

Проект межевания территории
Существующие границы ранее учтенных в ГКН земельных участков



Условные обозначения:

- Р-К Зона объектов санитарно-курортного и туристического назначения
- Территория земель общего пользования
- Проезд общего пользования
- Границы существующих участков, стоящих на ГКУ
- Красная линия
- Границы территории разработки проекта межевания
- 23:25:0000000:742 Кадастровый номер земельного участка

				1-22-ПМ		
				Проект межевания территории		
ГИП	Н.А.			Заказчик: Лоза Александр Васильевич	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Н.А.				ПД	1	6
				Проект межевания территории, существующие границы ранее учтенных в ГКН земельных участков М 1:1000	ЦПЮЭ "ЗЕМЛЕМЕР" ООО г.Приморско-Ахтарск	

Российская Федерация Краснодарский край г. Приморско-Ахтарск Кадастровый инженер Ивашенко Николай Александрович СНИЛС 136-212-199 квалификационный аттестат 23-11

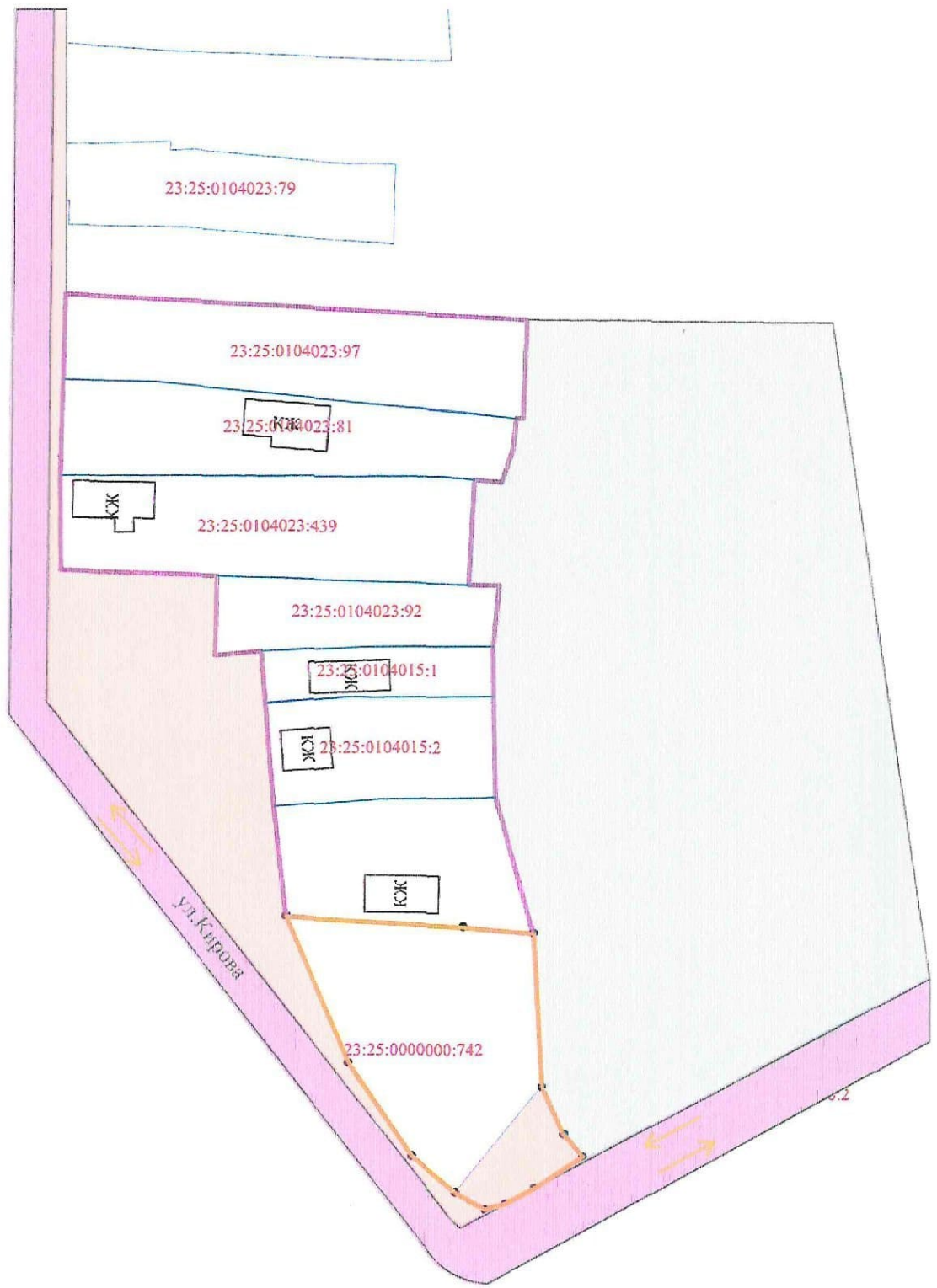
Проект межевания территории
Основной чертеж

Условные обозначения:

- Красная линия
- Границы территории разработки проекта межевания
- Границы существующих участков, стоящих на ГКУ
- Зона допустимой застройки
- Границы участка преобразуемого
- Границы участков сохраняемых
- Граница образуемого участка ЗУ 1
- КЖ — Границы участка под объекты личного подсобного хозяйства
- Границы участка под объекты личного подсобного хозяйства
- Территория земель общего пользования
- Проезд общего пользования
- Р-К Зона объектов санитарно-курортного и туристического назначения
- 23:25:0000000:742 — Кадастровый номер земельного участка
- Т/п1 — Территория, включаемая в состав земельного участка

				1-22-ПМ		
				Проект межевания территории		
ГИП	Н.А.Шепляк				Стадия	Лист	Листов
Разработал	Н.А.Шепляк			Заказчик: Лоза Александр Васильевич	ПД	2	6
				Основной чертеж М 1:1000	ЦПЮЭ "ЗЕМЛЕМЕР" ООО г.Приморско-Ахтарск	

Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта для размещения объекта



Условные обозначения:

- Границы территории разработки проекта межевания
- Граница образуемого участка ЗУ1
- Границы существующих участков, стоящих на ГКУ
- КЖ — Границы участка под объекты личного подсобного хозяйства
- Территория земель общего пользования
- Проезд общего пользования
- Р-К Зона объектов санитарно-курортного и туристического назначения
- Направление движения транспорта

				1-22-ПМ		
				Проект межевания территории		
ГИП				Заказчик: Лоза Александр Васильевич	Стадия	Лист	Листов
Разработал					ПД	3	6
				Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:1000	ЦПЮЭ "ЗЕМЛЕМЕР" ООО г.Приморско-Ахтарск	

Схема расположения элемента планировочной структуры

Условные обозначения

- Ж-1А Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашних скота и птицы
- Ж-1Б Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-1Б/П Зона застройки индивидуальными жилыми домами, рекомендуемая для размещения малоэтажной жилой застройки
- Ж-М2 Ж-М3 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж-С3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
- Ж-ЧСТ Зона садоводства и дачного хозяйства
- Ж-ПР Зона застройки индивидуальными жилыми домами проектируемая
- ЗКР Зона комплексного развития территории
- ОД-1 Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения
- ОД-2 Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения
- ОД-3 Зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах
- ТОД-1 Зона объектов здравоохранения
- ТОД-2 Зона объектов образования и научных организаций
- ТОД-3 Зона объектов религиозного назначения и мемориальных комплексов
- П Зона производств, производств и объектов
- П-Р Зона предприятий, производств и объектов проектируемая
- ИТ-1 Зона инженерной инфраструктуры.
- ИТ-2 ПР Зона транспортной инфраструктуры проектируемая
- ИТ-2 Зона транспортной инфраструктуры
- СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий
- СХ-2 Зона объектов сельскохозяйственного назначения
- СХ-3 Зона объектов сельскохозяйственного использования и производства
- Р-К Зона объектов санаторно-курортного и туристического назначения
- Р-П Зона прочая
- Р-О Зона выделенных пространств зеленого назначения
- Р-ТОС Зона объектов туризма, отдыха и спорта
- СН-1 Зона кладбищ
- СН-2 Зона размещения отходов потребления
- В Зона военных объектов и иных режимных территорий
- ЛЕСНОЙ ФОНД (Зона лесов)
- Территории общего пользования (Болота)
- ВОДНЫЙ ФОНД (Зона акватории)

				1-22-ПМ		
				Проект межевания территории		
ГИП	Н.		Заказчик: Лоза Александр Васильевич	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Н.			ПД	4	6
			Схема расположения элемента планировочной структуры	ЦПЮЭ "ЗЕМЛЕМЕР" ООО г.Приморско-Ахтарск		