

**Индивидуальный предприниматель
Шпакова Светлана Витальевна**

Ленина ул., д.111/1, Белореченск г., Краснодарский кр., 352630
e-mail: schpakovaischpakova@yandex.ru

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ АССОЦИАЦИИ
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ"
А СРО "КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ"
№40063 от 19.11.2024г.

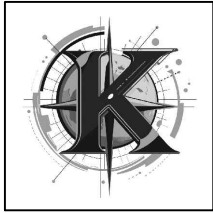
**Заказчик: Администрация Дружненского сельского
поселения Белореченского района**

**Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
п.Дружный, ул.Заводская. д.2**

Проект межевания территории

24-11-П/200 - ПМТ

2024 г.



**Индивидуальный предприниматель
Шпакова Светлана Витальевна**

Ленина ул., д.111/1, Белореченск г., Краснодарский кр., 352630
e-mail: schpakovaischpakova@yandex.ru

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ АССОЦИАЦИИ
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ"
А СРО "КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ"
№40063 от 19.11.2024г.

**Заказчик: Администрация Дружненского сельского
поселения Белореченского района**

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
п.Дружный, ул.Заводская. д.2

Проект межевания территории

24-11-П/200 - ПМТ

**Индивидуальный
предприниматель**

С.В.Шпакова

2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
24-11-П/200-ПМТ-С	Содержание тома	2
I. Основная часть проекта межевания территории (Утверждаемая часть) Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть		
24-11-П/200-ПМТ-С	Содержание	3
ПМТ-1	Чертеж межевания территории. М 1:500	4
Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть		
24-11-П/200-ПМТ-С	Текстовая часть	5
II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть		
24-11-П/200-ПМТ-С	Содержание	13
ПМТ-2	Чертеж межевания территории. М 1:500	14
ПМТ-2	Карта планировочной структуры	15
Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка		
24-11-П/200-ПМТ-С	Пояснительная записка	16

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
			Разраб.		Шпакова		11.24	

24-11-П/200-ПМТ- С

Содержание тома







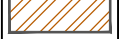
Стадия	Лист	Листов
ПМ	1	1

Индивидуальный
предприниматель
Шпакова С.В.



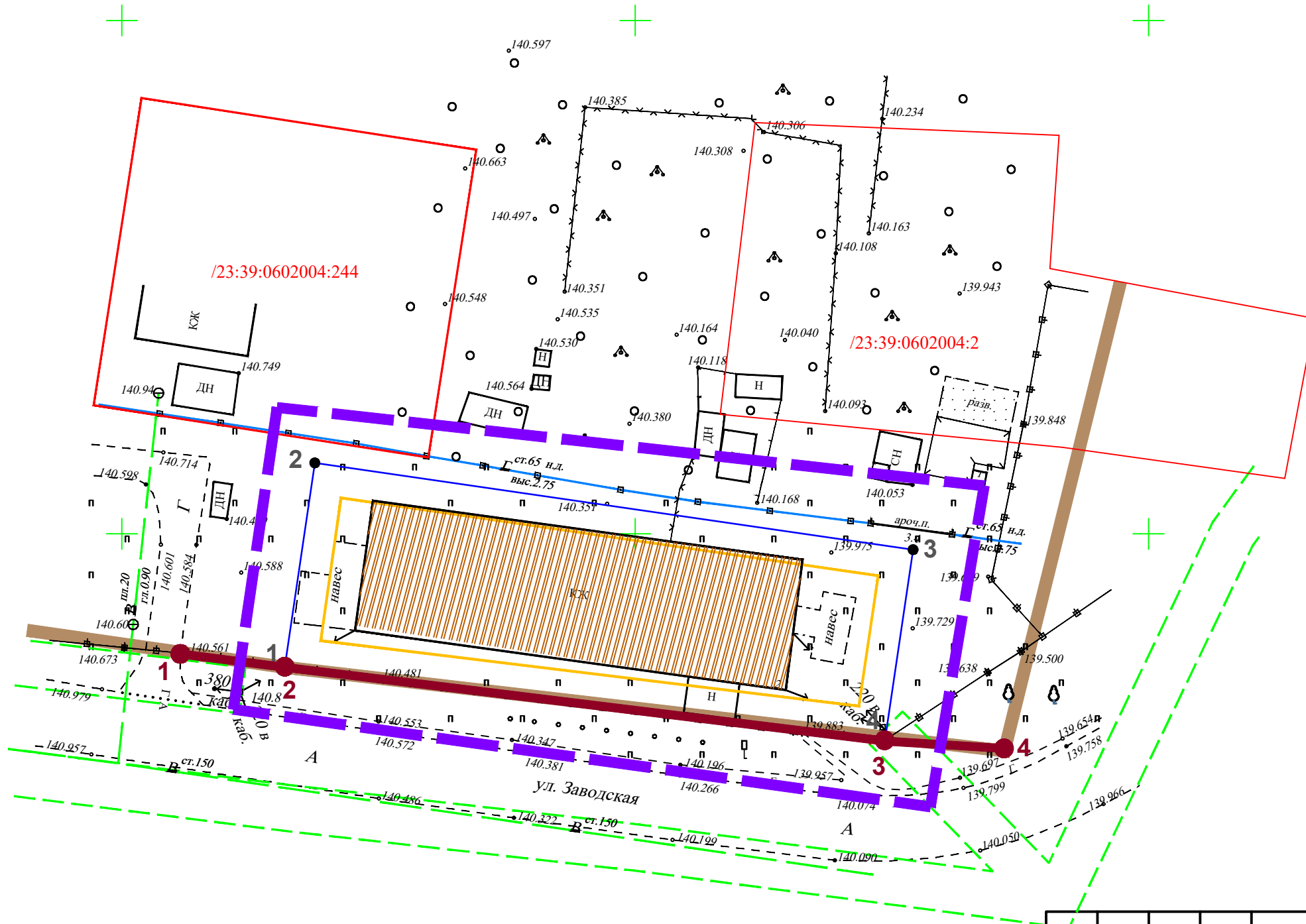
ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Границы территориальных зон (сущ.) по ПЗЗ
-  Граница проектирования
-  Устанавливаемые красные линии
-  Линия регулирования застройки
-  Характерные точки образуемого земельного участка
-  Границы проектируемого земельного участка
-  Здания и сооружения (сущ.)

Каталог координат
характерных точек красных линий

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	445029,09	2204885,91
2	445029,81	2204874,43
3	445037,01	2204815,84
4	445038,30	2204805,69



						24-11-П/200 - ПМТ				
						Малоэтажная многоквартирная жилая застройка по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, п.Дружный, ул. Заводская, д.2				
Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Проект межевания территории		Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Шпакова		<i>[Signature]</i>					ПМ		
						Чертеж межевания М 1:500		Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.		

Ив.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Раздел 2
І.Проект межевания территории

Пояснительная записка

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Лист
1	Введение	6
2	Перечень образуемых земельных участков	10
3	Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка	11
4	Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	12
5	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, а также существующих земельных участков, занятых линейными объектами и объектами капитального строительства, входящими в состав линейных объектов, в соответствии с проектом планировки территории	13

Согласовано

Инв. № подл.

Подп. И дата

Инв. № подл.

24-11-П/200-ПМТ-ПЗ

Изм. Кол.уч Лист №док Подп. Дата

Разраб Шпакова

Проект межевания территории

Стадия Лист Листов

П 1

Пояснительная записка

Индивидуальный
предприниматель
Шпакова С.В.

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории разрабатывается для образования земельного участка под существующим объектом капитального строительства, расположенного на территории ул.Заводской, 2, поселка Дружного, Друженского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, выполнен на основании:

- договора от 28.11.2024г. Муниципальный контракт № 200.

Исходные данные:

- топографическая съемка, выполненная ИП Шпакова С.В. в декабре 2024г. в системе координат МСК-23.

Проект межевания территории разработан в соответствии с действующей нормативной документацией:

1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ;
2. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ// Собрание законодательства РФ.-29.10.2001.-№44.- ст.4147;
3. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ от 13.07.2015г.;

- Генеральный план Друженского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденный решением Совета Друженского сельского поселения от 16.09.2011г. №123;

- Правила землепользования и застройки Друженского сельского поселения, Белореченского района, утвержденный решением Совета МО Белореченский район от 26.02.2016г. № 265.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

24-11-П/200-ПМТ-ПЗ

Проект межевания состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по его обоснованию.

Основная часть проекта межевания территории включает в себя:

- раздел 1 «Проект межевания территории. Графическая часть»;
- раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть»;

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включает в себя:

- раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»;
- раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка».

Проекты межевания территорий являются основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Раздел 1 «Проект межевания территории. Графическая часть» включает в себя чертеж межевания территории, выполненный на цифровом топографическом плане, соответствующем требованиям, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
			24-11-П/200-ПМТ-ПЗ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата				

В составе проекта межевания разработаны чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, устанавливаемые, отменяемые в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе расположенных или частично в границах зоны планируемого размещения линейного объекта, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, образование которых предусмотрено схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек.

Раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть» включает в себя:

Перечень образуемых земельных участков, подготавливаемый в форме таблицы, содержащий следующие сведения:

- условные номера;
- номера характерных точек;
- площадь; способы образования;
- сведения об отнесения (неотнесении) к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;
- перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества;
- сведения об отнесении образуемого земельного участка к определенной категории земель или сведения о необходимости перевода земельного уча-

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	24-11-П/200-ПМТ-ПЗ

стка из состава земель одной категории в другую вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории; перечень координат характерных точек;

- сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН;

- вид разрешенного использования.

Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть» включают в себя чертежи, выполненные на цифровом топографическом плане, соответствующем требованиям, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства на которых отображаются:

- границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, в которых расположена территория;

- границы существующих земельных участков;

- границы публичных сервитутов, подлежащих установлению;

- границы зон с особыми условиями использования территорий;

- местоположение существующих объектов капитального строительства;

- границы особо охраняемых природных территорий;

- границы территорий объектов культурного наследия;

- границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка» содержит:

- обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков;

- обоснование способа образования земельного участка;

- обоснование определения размеров образуемого земельного участка;

- обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

24-11-П/200-ПМТ-ПЗ

1. Перечень образуемых земельных участков

Таблица 1

Номер уточняемого земельного участка	23:39:0602004:ЗУ1
1	
Условный номер контура образуемого земельного участка	-
Номера характерных точек образуемых земельных участков	1-4
Кадастровый номер земельных участков, из которых образуются земельные участки	-
Площадь уточняемого земельного участка кв.м. (контур 1)	1145 кв.м.
Способы образования образуемых земельных участков	образованием земельного участка из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности
Сведения об отнесении (неотнесении) образуемых земельных участков к территории общего пользования	образуемый контур земельного участка не относится к территории общего пользования
Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)	образуемый контур земельного участка не находится в границах лесных участков
Условные номера образуемых земельных участков, кадастровые номера или иные ранее присвоенные государственные учетные номера существующих земельных участков, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества (при наличии сведений о них в Едином государственном реестре недвижимости) резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков не предусматривается Перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества (при наличии сведений о них в Едином государственном реестре недвижимости)	-
Сведения об отнесении образуемого земельного участка к	земли населенных пунктов

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

24-11-П/200-ПМТ-ПЗ

Лист

6

определенной категории земель (в том числе в случае, если земельный участок в связи с размещением линейного объекта подлежит отнесению к определенной категории земель в силу закона без необходимости принятия решения о переводе земельного участка из состава земель этой категории в другую) или сведения о необходимости перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую

2.Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка

Таблица 2

Номер образуемого земельного участка 23:39:0602004:ЗУ1
площадь 1145кв.м.

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	445037.14	2204815.87
2	445056.91	2204818.80
3	445048.46	2204877.07
4	445029.88	2204874.31

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

24-11-П/200-ПМТ-ПЗ

Лист

7

3.Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Перечень координат характерных точек границ территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания в системе координат МСК-23.

Таблица 3

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	445032.91	2204810.86
2	445062.31	2204815.12
3	445054.68	2204883.99
4	445023.42	2204878.75

4.Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, а также существующих земельных участков, занятых линейными объектами и объектами капитального строительства, входящими в состав линейных объектов, в соответствии с проектом планировки территории

Таблица 4

Номер уточняемого земельного участка 23:39:0602004:ЗУ1	Вид разрешенного использования – «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка»
---	---

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	24-11-П/200-ПМТ-ПЗ	Лист
							8

Раздел 3
Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Графическая часть

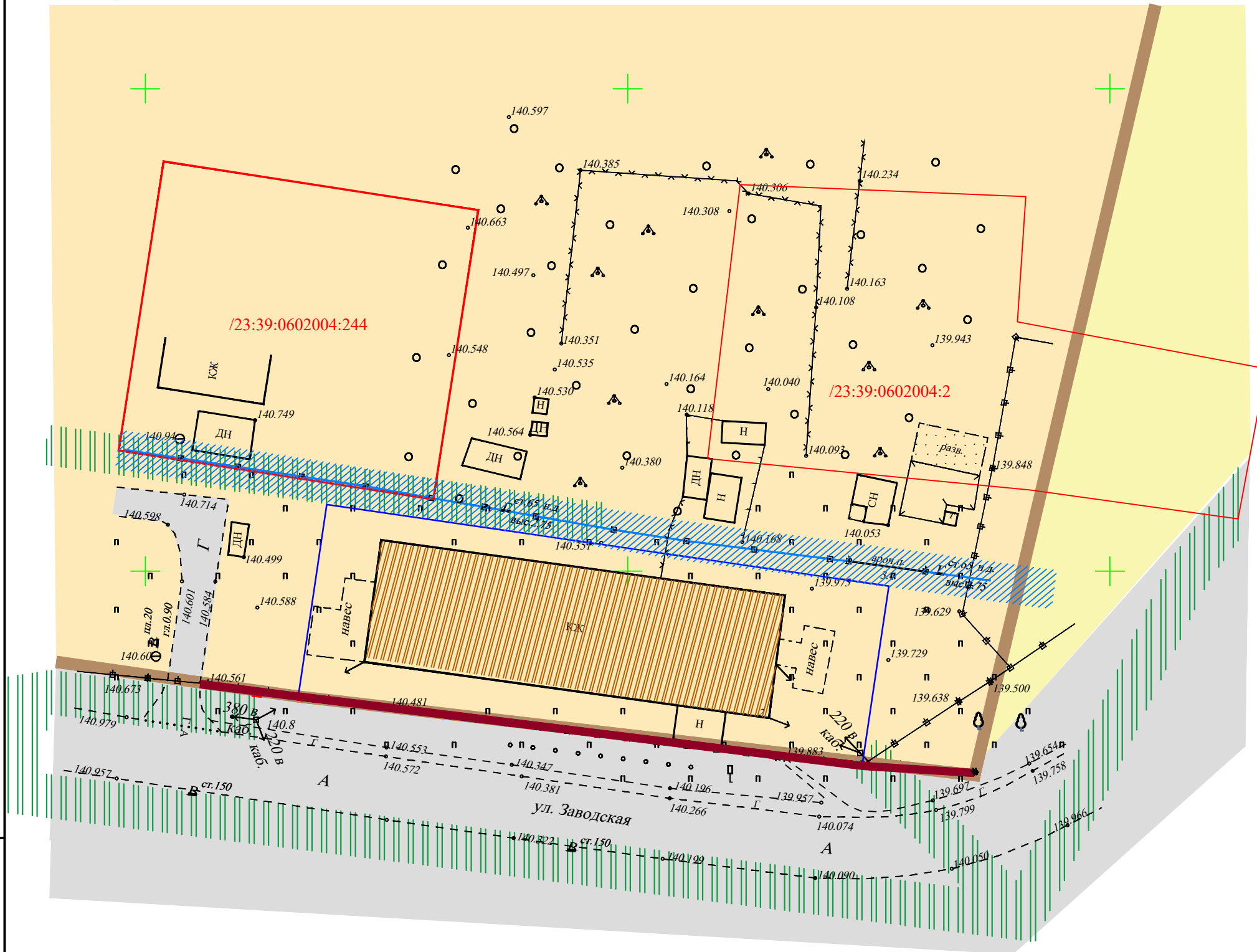
СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
24-11-П/200-ПМТ-С	Содержание	13
ПМТ-2	Чертеж межевания территории. М 1:500	14
ПМТ-2	Карта планировочной структуры	15







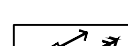
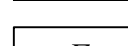
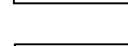
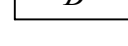




Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	24-11-П/200-ПМТ- С						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата			
			Разраб.	Шпакова		11.24	Раздел 3. Проект межевания территории. Графическая часть. Содержание	Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.			



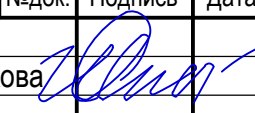
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

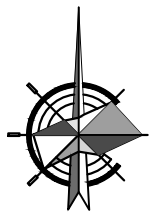


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Границы территориальных зон (сущ.) по ПЗЗ
-  Граница проектирования
-  Устанавливаемые красные линии
-  Проектируемый земельный участок
-  Здания и сооружения (сущ.)
-  Дорога, проезд (сущ.)
-  Линия электропередачи ВЛ-0,4кВ, силовой кабель
-  Газопровод
-  Водопровод
-  Охранная зона газопровода
-  Охранная зона водопровода
-  Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-МЗ)
-  Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы (Ж-1Б)
-  Зона объектов транспортной инфраструктуры (ИТ-2)

Ивв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

24-11-П/200 - ПМТ					
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, п. Дружный, ул. Заводская, д.2					
Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата
Разраб.	Шпакова				
Проект межевания территории				Стадия	Лист
Материалы по обоснованию проекта межевания М 1:500				ПМ	Листов
Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.					



КАРТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ
фрагмент карты градостроительного зонирования
Дружненского сельского поселения



Проектируемая территория

Взам. инв. №							24-11-П/200 - ППТ			
							Малоэтажная многоквартирная жилая застройка по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, п.Дружный, ул. Заводская, д.2			
Подпись и дата	Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
	Разработал		Шпакова					ПМ		
Инв.№ подл.	Карта планировочной структуры. Фрагмент карты градостроительного зонирования Дружненского сельского поселения						Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.			

Раздел 4

II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Пояснительная записка

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Лист
1	Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков	17
2	Обоснование способа образования	23
3	Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	23
4	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	24

Согласовано

Инв. № подл.

Подп. И дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

24-11-П/200-ПМТ-ПЗ

Проект межевания территории

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	4
Индивидуальный предприниматель Шпакова С.В.		

1.Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков

Проектом предусматривается образование земельного участка на территории существующей зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-МЗ) в северо-восточной части п.Дружного по ул.Заводской, 2 в границах кадастрового квартала 23:39:0602004.

Проектируемая территория выделена для формирования жилых районов с размещением отдельно стоящих индивидуальных жилых домов не выше 3 этажей, блокированных домов с приквартирными участками не выше 3 этажей, многоквартирных малоэтажных жилых домов не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Параметры планируемого земельного участка и существующей застройки на данном земельном участке соответствуют параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоной Ж-МЗ правил землепользования и застройки территории Друженского сельского поселения Белореченского района:

Код вида разрешенного использования	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв.м.; - минимальный/максимальный коэффициент застройки 0,4/0,8; - максимальное количество этажей – не более 4 этажей (включая мансардный этаж); - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 18 м; - минимальная ширина земельных участков подлежащих застройке – 12 м; - максимальный процент застройки в

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

24-11-П/200-ПМТ-ПЗ

Лист

2

		составляет более 15% общей площади помещений дома	<p>границах земельного участка (процент застройки подземной части не регламентируется) – 60%, за исключением линейных объектов;</p> <p>Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов.</p> <p>На территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов.</p>
--	--	---	--

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых зданий 3 м (кроме земельных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 18 метров и менее)

- для общественных зданий 1 м;

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 3 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

24-11-П/200-ПМТ-ПЗ

Лист

3

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 18 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

- 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;
- 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;
- 2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних земельных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями,

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	24-11-П/200-ПМТ-ПЗ	Лист
							4

в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускается в случае если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами. Указанная информация должна отражаться в градостроительном плане земельного участка в разделе «5. Информация об ограничениях использования земельного участка..».

При проектировании многоквартирных жилых зданий не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений.

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние не менее 4м.

На придомовом участке допускается:

— по согласованию с санитарной службой установка небольшого количества действующих пчелиных ульев — не более 5 (при условии обеспечения мер безопасности для смежных домовладельцев (совладельцев), на расстоянии не менее 5 м от границ участка.

— устройство небольшого (соразмерного площади участка) ландшафтно-обустроенного, не дренирующего в грунт противопожарного водоема (пруда, бассейна) с одновременным информированием об этом местных органов Государственного пожарного надзора.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий. Изменение рельефа земельного участка до-

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

24-11-П/200-ПМТ-ПЗ

пускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись

Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, которых должна быть удостоверена нотариально.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

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.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Для инвалидов и других маломобильных групп населения необходимо обеспечивать возможность подъезда и эксплуатации, в том числе на инвалидных колясках, к организациям обслуживания с учетом требований СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, СП 35-104-2001, СП 35-105-2002, СП 35-106-2003, СП 35-107-2003, СП 36-109-2005, СП 35-112-2005, СП 35-114-2006, СП 35-117-2006Ю ВСН-62-91*, РДС 35-201-99.

Правообладатель земельного участка, а также объекта недвижимости обязан иметь на фасадах, не застроенных земельных участков, зданий, строений и

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	24-11-П/200-ПМТ-ПЗ

сооружений, включенных в адресный реестр адресный аншлаг на металлической основе.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в территориальной зоне с кодовым обозначением Ж-МЗ и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и иных территорий с установленными ограничениями, устанавливаются в соответствии со статьей 28 настоящих Правил.

Требования к ограждению земельных участков:

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2,0 метров;
- ворота в заборе разрешается устанавливать только со стороны территорий общего пользования. На стороне забора, смежного с соседним участком, ворота устанавливать запрещается.
- ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли;
- по взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

В связи с тем, что основной целью проведения проектных работ является постановка на государственный кадастровый учет образуемого земельного участка под существующим объектом капитального строительства, выполнение инженерных изысканий данной территории не требуется (Градостроительный кодекс ст.41.2).

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

24-11-П/200-ПМТ-ПЗ

2. Обоснование способа образования

В соответствии с Земельным кодексом РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ (в редакции от 01.05.2022г.) земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Проектом межевания территории принимается следующий способ образования земельных участков:

- образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

3.Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Подходя к вопросу о межевании земельных участков в квартале и формировании участков при кондоминимумам, необходимо отталкиваться от нормы п.6 ст. 11.9 Земельного Кодекса РФ, согласно которой, образование земельных участков не должно приводить вклиниванию, вкраплению, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования законодательства РФ.

В результате проектных работ площадь образуемого земельного участка составит 1145 кв.м.

Плотность застройки территории определяется в соответствии с параметрами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства Правил землепользования и застройки территории Друженского сельского поселения, максимальный процент застройки в границах планируемого земельного участка – 60%.

Фактический процент застройки земельного участка с площадью застройки существующего нежилого здания 540,36 кв.м.:

$$540,36 \text{ кв.м.} : 1145 \text{ кв.м.} = 0,47 * 100\% = 47\%$$

Инва. № подл.
Подп. и дата
Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	24-11-П/200-ПМТ-ПЗ

Площадь планируемого земельного участка соответствуют параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства согласно действующим Правилам землепользования и застройки территории Друженского сельского поселения Белореченского района.

4.Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

Проектом межевания территории не предусматривается установление публичного сервитута.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

24-11-П/200-ПМТ-ПЗ