

Заказчик ООО «СЗ Атмосфера»

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах комплексного развития территории площадью 2 га по ул. Советов, 13 г. Абинска, Абинского района, Краснодарского края

ДПТ-25-07

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том III

Заказчик ООО «СЗ Атмосфера»

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах комплексного развития территории площадью 2 га по ул. Советов, 13 г. Абинска, Абинского района, Краснодарского края

ДПТ-25-07

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том III

Индивидуальный предприниматель



Зацепилин С.Г

Список участников проектирования

Индивидуальный предприниматель



Зацепилин С.Г.

Главный архитектор



.Зацепилин С.Г

Инженер



Бережная О.В

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

Обозначение	Наименование	Примечание
	Основная часть проекта межевания территории	
	Раздел 1. Графическая часть	
ПМ 1	Чертеж межевания территории (основной чертеж)	М 1:1000
	Раздел 2 Текстовая часть.	
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	
	Раздел 3. Графическая часть	
ПМ 2	Чертеж существующих и планируемых элементов планировочной структуры	М 1:1000
ПМ 3	Чертеж обоснования проекта межевания территории	М 1:1000
	Раздел 4. Текстовая часть.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ДПТ-25-07-ПЗ-3

Лист

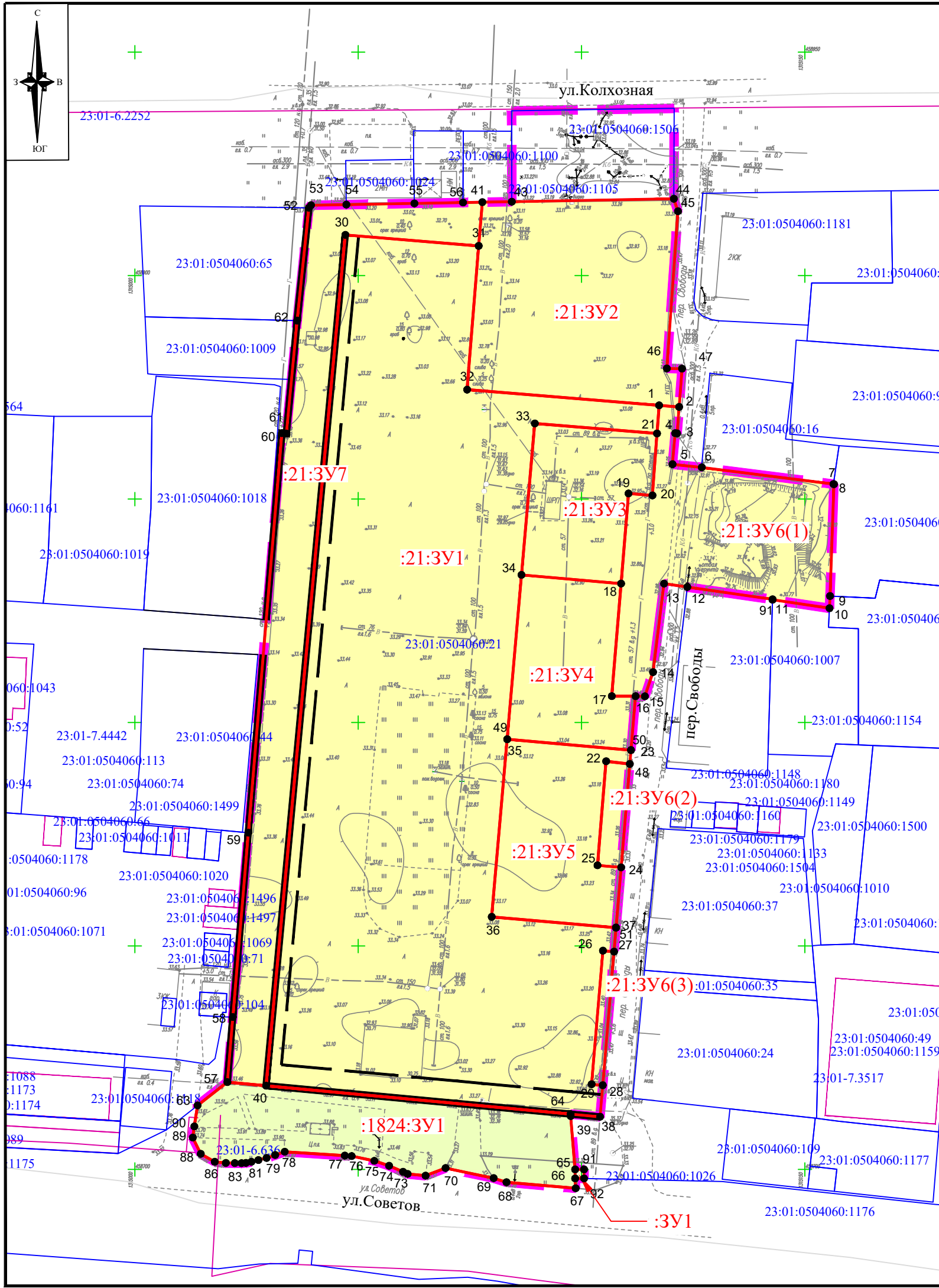
4

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах комплексного развития территории площадью 2 га по ул. Советов, 13 г. Абинска, Абинского района, Краснодарского края

Раздел 1

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

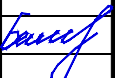


Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- граница существующего земельного участка, согласно сведениям ЕГРН, номер 23:01:0504060:1181
- местоположение существующих объектов капитального строительства согласно сведениям ЕГРН
- утверждаемые красные линии
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- граница образуемого земельного участка
- обозначение характерной точки образуемого земельного участка
- обозначение образуемого земельного участка путём раздела земельного участка с кадастровыми номерами 23:01:0000000:1824, с сохранением в измененных границах
- обозначение образуемого земельного участка путём раздела земельного участка с кадастровым номером 23:07:23:01:0504060:21
- обозначение образуемого земельного участка путём объединения земельного участка с кадастровым номером 23:01:0504060:1026 и :1824:3Y1

Примечание:

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.
2. Образуемые земельные участки, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, отсутствуют.
3. Утвержденные, отменяемые красные линии отсутствуют
4. Границы публичных сервитутов отсутствуют.

						ДПТ-25-07						
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах комплексного развития территории площадью 2 га по ул. Советов, 13 г. Абинска, Абинского района, Краснодарского края						
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	Проект межевания территории Основная часть		Стадия	Лист	Листов		
								ДПТ	1	6		
Разработал		Бережная			07.25	Чертёж межевания территории. М 1:1000		LEVELconsulting ИП Зацепилин С.Г E-mail: levelarh@mail.ru				

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах комплексного развития территории площадью 2 га по ул. Советов, 13 г. Абинска, Абинского района, Краснодарского края

Раздел 2

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

СОДЕРЖАНИЕ

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.
2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.
3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.
4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка,
5. сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории
6. осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).
7. 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.

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

Таблица 1

№ п/п	Усл. номер з.у.	Кадастровый номер исходного з.у. по сведениям Росреестра	ВРИ исходного з.у.	ВРИ устанавливаемый	Площадь исходного з.у., м2	Площадь образуемого з.у., м2	Способ образования зем. участка
1	2	3	4	5	6	7	8
1	:21:3У1	23:01:0504060:21	Среднеэтажная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	18 134	9670	Раздел земельного участка 23:01:0504060:21
2	:21:3У2	23:01:0504060:21		Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)		1976	Раздел земельного участка 23:01:0106012:21
3	:21:3У3	23:01:0504060:21		Хранение автотранспорта (2.7.1)		833	Раздел земельного участка 23:01:0106012:21
4	:21:3У4	23:01:0504060:21		Хранение автотранспорта (2.7.1)		892	Раздел земельного участка 23:01:0106012:21
5	:21:3У5	23:01:0504060:21		Хранение автотранспорта (2.7.1)		988	Раздел земельного участка 23:01:0106012:21
6	:21:3У6	23:01:0504060:21		Улично-дорожная сеть (12.0.1)		1702	Раздел земельного участка 23:01:0106012:21
7	:21:3У7	23:01:0504060:21		Улично-дорожная сеть (12.0.1)		2073	Раздел земельного участка 23:01:0106012:21
8	:1824:3У1	23:01:0000000:1824	улично-дорожная сеть	Благоустройство территории (12.0.2)	58 174	1315	Раздел земельного участка с сохранением в измененных границах 23:01:0000000:1824
2 этап объединение							
10	:3У1	23:01:0504060:1026	Установка рекламной конструкции	Благоустройство территории (12.0.2)	4	1319	Объединение земельного участка :1824:3У1 с земельным участком 23:01:0504060:1026

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд отсутствуют.

Таблица 2

№ п/п	Усл. номер з.у.	Кадастровый номер исходного з.у. по сведениям Росреестра	Изъятие	ВРИ устанавливаемый	Площадь образуем. з.у., м2	Способ образования зем. участка
1	2	3	4	5	6	7
1	:21:3У6	23:01:0504060:21	нет	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	1702	Раздел земельного участка 23:01:0106012:21
2	:21:3У7	23:01:0504060:21	нет	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	2073	Раздел земельного участка 23:01:0106012:21
3	:1824:3У1	23:01:0000000:1824	нет	Благоустройство территории (код 12.0.2)	1315	Раздел земельного участка с сохранением в измененных границах 23:01:0000000:1824
4	:3У1	:1824:3У1 23:01:0504060:1026	нет	Благоустройство территории (12.0.2)	1319	Объединение земельного участка :1824:3У1 с земельным участком 23:01:0504060:1026

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие - отсутствуют.

3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков указан в пятом столбце таблицы 1.

4. 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).

Настоящий проект межевания территории не включает в себя участки лесов, лесничеств, лесопарков, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, не определяет их количественные и качественные характеристики, не содержит сведений о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

5. 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 таких границ

Таблица 3

Обозначение (номер) характерных точек границ	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	458915.18	1315038.96
2	458915.74	1315039.44
3	458915.89	1315047.35
4	458916.16	1315062.56
5	458916.35	1315073.47
6	458916.43	1315077.79
7	458916.45	1315079.12
8	458916.54	1315084.38
9	458932.3	1315084.38
10	458936.87	1315084.32
11	458937.42	1315120.72
12	458917.19	1315120.66
13	458914.41	1315121.57
14	458879.23	1315119.08
15	458879.16	1315122.49
16	458870.61	1315121.84
17	458864.69	1315121.39
18	458864.74	1315120.95
19	458857.78	1315120.35
20	458857.09	1315126.9

21	458853.35	1315156.37
22	458853.33	1315156.5
23	458828.31	1315155.61
24	458825.57	1315155.51
25	458827.56	1315142.74
26	458830.31	1315123.67
27	458831.09	1315118.46
28	458811.27	1315116
29	458805.87	1315114.18
30	458805.88	1315112.08
31	458793.82	1315111.06
32	458790.72	1315110.8
33	458767.58	1315108.85
34	458754.1	1315107.71
35	458748.73	1315107.26
36	458718.83	1315104.74
37	458711.77	1315104.14
38	458712.39	1315097.52
39	458711.93	1315097.56
40	458699.99	1315098.55
41	458699.99	1315100.55
42	458697.99	1315100.56
43	458697.99	1315098.56
44	458695.79	1315098.67
45	458697.14	1315083.18
46	458698.05	1315080.31
47	458700.31	1315069.55
48	458698.6	1315065.08
49	458698.99	1315061.06
50	458699.47	1315060.02
51	458700.82	1315056.91
52	458701.92	1315053.6
53	458702.99	1315048.54
54	458703.1	1315046.99
55	458703.96	1315033.55

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ДПТ-25-07-ПЗ-3

Лист

12

56	458703.22	1315031.4
57	458702.57	1315029.49
58	458702.1	1315027.66
59	458701.7	1315026.09
60	458701.46	1315024.86
61	458701.39	1315023.87
62	458701.41	1315022.38
63	458701.44	1315020.37
64	458701.71	1315017.89
65	458703.49	1315014.75
66	458707.12	1315012.95
67	458709.62	1315013.31
68	458714.32	1315014.04
69	458719.54	1315020.71
70	458734.09	1315021.93
71	458775.34	1315025.4
72	458864.74	1315032.92
73	458864.65	1315033.91
74	458889.94	1315036.33
75	458827.47	1315142.74

Приложение 1

Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков

Таблица 4

Условный номер земельного участка	Обозначение (номер) характерных точек границ	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
		X	Y
1	2	3	4
:21:3У6			
контур 1			
	1	458870.97	1315117.36
	2	458870.61	1315121.84
	3	458864.69	1315121.39
	4	458864.74	1315120.95

	5	458857.78	1315120.35
	6	458857.09	1315126.9
	7	458853.35	1315156.37
	8	458853.33	1315156.5
	9	458828.31	1315155.61
	10	458825.57	1315155.51
	91	458827.47	1315142.74
	11	458827.56	1315142.74
	12	458830.31	1315123.67
	13	458831.09	1315118.46
	14	458811.27	1315116
	15	458805.87	1315114.18
	16	458805.88	1315112.08
	17	458805.91	1315106.76
	18	458831.08	1315108.85
	19	458851.26	1315110.51
	20	458850.81	1315115.85
	21	458864.68	1315116.89
контур 2			
	22	458791.33	1315105.49
	23	458790.72	1315110.8
	24	458767.58	1315108.85
	25	458768.05	1315103.56
контур 3			
	26	458748.94	1315104.78
	27	458748.73	1315107.26
	28	458718.83	1315104.74
	29	458719.05	1315102.24
:21:3У1			
	30	458909.11	1315047.11
	31	458906.64	1315076.97
	32	458874.49	1315074.37
	1	458870.97	1315117.36

	21	458864.68	1315116.89
	33	458866.91	1315089.52
	34	458833.03	1315086.55
	35	458796.26	1315083.34
	36	458756.51	1315079.87
	37	458754.1	1315107.71
	27	458748.73	1315107.26
	26	458748.94	1315104.78
	29	458719.05	1315102.24
	28	458718.83	1315104.74
	38	458711.77	1315104.14
	39	458712.39	1315097.52
	40	458718.73	1315029.37
:21:3У2			
	41	458916.43	1315077.79
	43	458916.54	1315084.38
	44	458917.19	1315120.66
	45	458914.41	1315121.57
	46	458879.23	1315119.08
	47	458879.16	1315122.49
	2	458870.61	1315121.84
	1	458870.97	1315117.36
	32	458874.49	1315074.37
	31	458906.64	1315076.97
:21:3У3			
	33	458866.91	1315089.52
	21	458864.68	1315116.89
	20	458850.81	1315115.85
	19	458851.26	1315110.51
	18	458831.08	1315108.85
	34	458833.03	1315086.55
:21:3У4			
	34	458833.03	1315086.55
	18	458831.08	1315108.85
	17	458805.91	1315106.76

	16	458805.88	1315112.08
	48	458793.82	1315111.06
	35	458796.26	1315083.34
:21:3Y5			
	49	458796.26	1315083.34
	50	458793.82	1315111.06
	23	458790.72	1315110.8
	22	458791.33	1315105.49
	25	458768.05	1315103.56
	24	458767.58	1315108.85
	51	458754.1	1315107.71
	36	458756.51	1315079.87
:21:3Y7			
	52	458915.18	1315038.96
	53	458915.74	1315039.44
	54	458915.89	1315047.35
	55	458916.16	1315062.56
	56	458916.35	1315073.47
	41	458916.43	1315077.79
	31	458906.64	1315076.97
	30	458909.11	1315047.11
	40	458718.73	1315029.37
	57	458719.54	1315020.71
	58	458734.09	1315021.93
	59	458775.34	1315025.4
	60	458864.74	1315032.92
	61	458864.65	1315033.91
	62	458889.94	1315036.33
:1824:3Y1			
	63	458714.32	1315014.04
	57	458719.54	1315020.71
	40	458718.73	1315029.37
	39	458712.39	1315097.52
	64	458711.93	1315097.56
	65	458699.99	1315098.55

	66	458697.99	1315098.56
	67	458695.79	1315098.67
	68	458697.14	1315083.18
	69	458698.05	1315080.31
	70	458700.31	1315069.55
	71	458698.6	1315065.08
	72	458698.99	1315061.06
	73	458699.47	1315060.02
	74	458700.82	1315056.91
	75	458701.92	1315053.6
	76	458702.99	1315048.54
	77	458703.1	1315046.99
	78	458703.96	1315033.55
	79	458703.22	1315031.4
	80	458702.57	1315029.49
	81	458702.1	1315027.66
	82	458701.7	1315026.09
	83	458701.46	1315024.86
	84	458701.39	1315023.87
	85	458701.41	1315022.38
	86	458701.44	1315020.37
	87	458701.71	1315017.89
	88	458703.49	1315014.75
	89	458707.12	1315012.95
	90	458709.62	1315013.31
3У1			
	63	458714.32	1315014.04
	57	458719.54	1315020.71
	40	458718.73	1315029.37
	39	458712.39	1315097.52
	64	458711.93	1315097.56
	65	458699.99	1315098.55
	91	458699.99	1315100.55
	92	458697.99	1315100.56

	66	458697.99	1315098.56
	67	458695.79	1315098.67
	68	458697.14	1315083.18
	69	458698.05	1315080.31
	70	458700.31	1315069.55
	71	458698.6	1315065.08
	72	458698.99	1315061.06
	73	458699.47	1315060.02
	74	458700.82	1315056.91
	75	458701.92	1315053.6
	76	458702.99	1315048.54
	77	458703.1	1315046.99
	78	458703.96	1315033.55
	79	458703.22	1315031.4
	80	458702.57	1315029.49
	81	458702.1	1315027.66
	82	458701.7	1315026.09
	83	458701.46	1315024.86
	84	458701.39	1315023.87
	85	458701.41	1315022.38
	86	458701.44	1315020.37
	87	458701.71	1315017.89
	88	458703.49	1315014.75
	89	458707.12	1315012.95
	90	458709.62	1315013.31

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

ДПТ-25-07-ПЗ-3

Лист

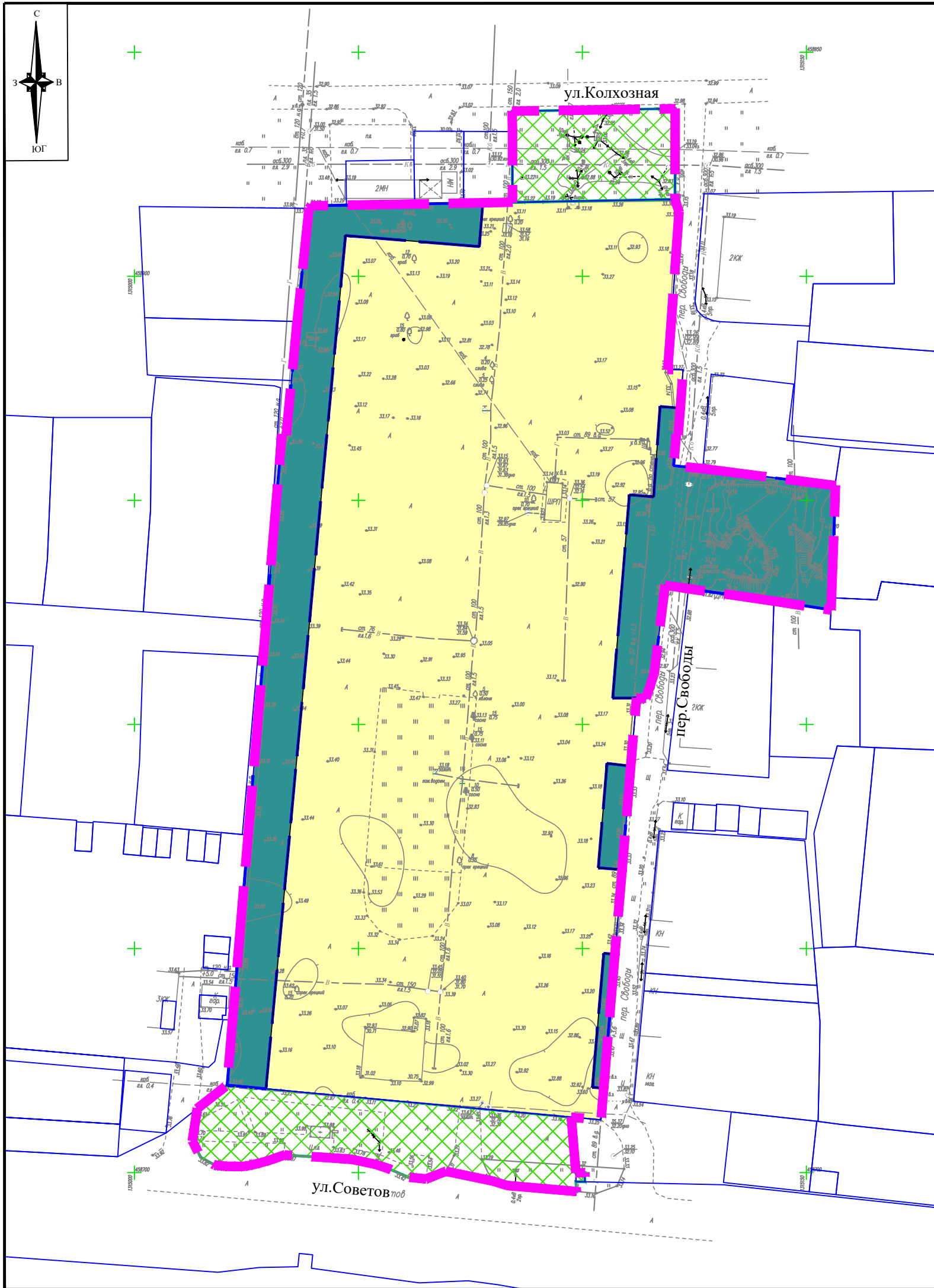
18

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах комплексного развития территории площадью 2 га по ул. Советов, 13 г. Абинска, Абинского района, Краснодарского края

Раздел 3

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

						ДПТ-25-07-ПЗ-3	Лист
							19
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		



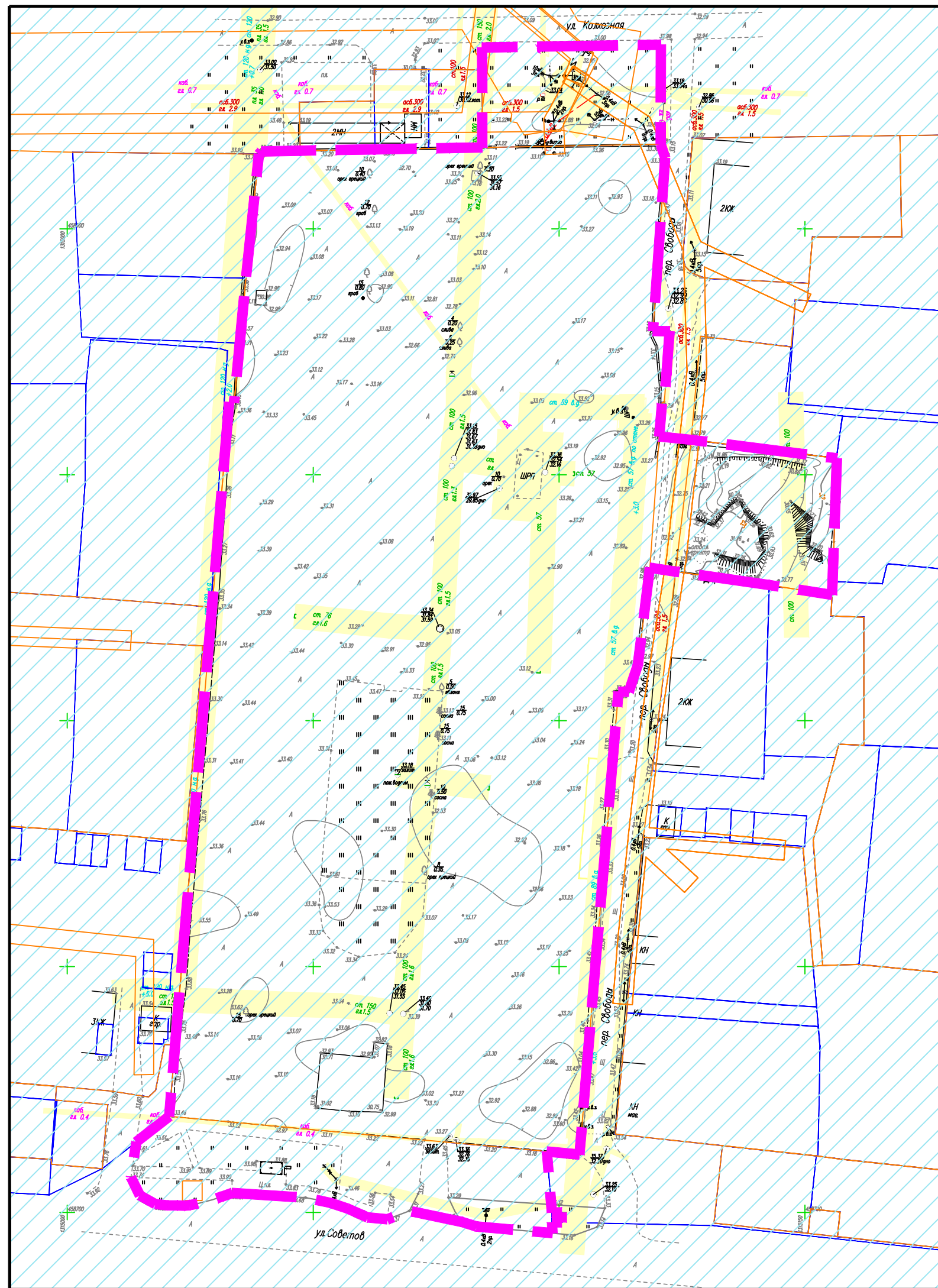
Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- граница существующего земельного участка
- граница планируемого элемента планировочной структуры - улично-дорожная сеть
- граница планируемого элемента планировочной структуры - территория общего пользования
- граница планируемого элемента планировочной структуры - квартал

Примечание:

1. Границы существующих элементов планировочной структуры в границах подготовки документации по планировке территории отсутствуют.

						ДПТ-25-07			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах комплексного развития территории площадью 2 га по ул. Советов, 13 г. Абинска, Абинского района, Краснодарского края			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подпись	Дата	Проект межевания территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Бережная				07.25		ДПТ	2	21
						Чертёж планируемых и существующих элементов планировочных структур. М 1:1000	LEVELconsulting ИП Зацепилин С.Г E-mail: levelarh@mail.ru		



Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- граница существующего земельного участка, согласно сведениям ЕГРН
- местоположение существующих объектов капитального строительства, согласно сведениям ЕГРН
- Границы зон с особыми условиями использования территории
 - граница зоны подтопления территории г. Абинск
 - граница ЗОУИТ согласно сведениям ЕГРН
 - граница охранных зон инженерных сетей

Примечание:

- В соответствии со сведениями государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории муниципального образования Абинский район, территория в границах подготовки документации по планировке территории расположена: в зоне подтопления территории г. Абинск, х. Бережной Абинского городского поселения Абинского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Абин 1% обеспеченности;
В соответствии со сведениями ЕГРН территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, расположена в охранных зонах воздушных линий электропередач - охранный зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-6 кВ ф. 43 ул. Колхозная 23:01-6.2252; охранный зона "ВЛ-0,4кВ ф.5 от ТП-309 пер.Свободы-быт" 23:01-6.2089; охранный зона "ВЛ-0,4кВ ф.4 от ТП-309 пер.Свободы-База" 23:01-6.2120; охранный зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-6 кВ ф. 43 ул. Колхозная 23:01-6.709; охранный зона "ВЛ-0,4кВ ф.3 от ТП-309 ул.Колхозная Управление геофизических работ"23:01-6.2034; охранный зона "ВЛ-0,4кВ ф.1 от ТП-309 ул.Сосновая-ул.Свободы" 23:01-6.1671; охранный зона "ВЛ-0,4 кВ фидер №2 от ТП-309 ул.Колхозная-пер.Казачий" 23:01-6.1819.
- Границы особо охраняемых природных территорий в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории отсутствуют.
- Сведения о границах лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов - отсутствуют.
- Границы территорий объектов культурного наследия отсутствуют.

						ДПТ-25-07			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах комплексного развития территории площадью 2 га по ул. Советов, 13 г. Абинска, Абинского района, Краснодарского края			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подпись	Дата	Проект межевания территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Бережная			<i>Бережная</i>	07.25		ДПТ	3	22
						Чертеж обоснования проекта межевания территории М 1:1000	LEVELconsulting ИП Зацепилин С.Г E-mail: levelarh@mail.ru		

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах комплексного развития территории площадью 2 га по ул. Советов, 13 г. Абинска, Абинского района, Краснодарского края

Раздел 4

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

						ДПТ-25-07-ПЗ-3	Лист
							22
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

Содержание

Введение

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
2. Обоснование способа образования земельных участков
3. Обоснование определения размеров образуемых земельных участков
4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии Российской Федерации

						ДПТ-25-07-ПЗ-3	Лист
							23
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

ВВЕДЕНИЕ

Настоящий проект межевания территории выполнен в отношении территории ул. Советов, 13, г. Абинска, Абинского района, Краснодарского края.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

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 комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Решение о подготовке документации принято собственником земельных участков самостоятельно и договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя, заключенного между Администрацией муниципального образования Абинского района и Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Атмосфера» от 02.07.2025 № 1.

Подготовка документации осуществляется на основании технического задания Заказчик ООО «СЗ Атмосфера».

Подготовка графической части документации по планировке территории оформляется:

-в соответствии с системой координат, используемой для сведения Единого

						ДПТ-25-07-ПЗ-3	Лист
							24
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

Государственного реестра недвижимости (МСК–23);

- с использованием цифровых топографических карт и цифровых топографических планов.

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) выполнена с учётом требований и положений:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
- Закона Краснодарского края « Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края от 23.07. 2015 N 3223-КЗ;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно- защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»;
- СП 42.13330.2016 (Актуализированная редакция) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»
- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 738/пр. «Виды элементов планировочной структуры»;
- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 739/пр «Требования к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 740/пр; «Требования к схеме вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории»;
- Приказа федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков»;
- Приказа Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от

						ДПТ-25-07-ПЗ-3	Лист
							25
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

16.04.2015г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», (с изменениями на 11.07.2025г. № 87);

•Схемы территориального планирования муниципального образования Абинского района (в редакции от 27.07.2016 г. № 138-с)

Генерального плана Абинского городского поселения утвержденного решением Совета Абинского городского поселения от 29.01.2010 года № 46-с (в редакции от 28.02.2023 года № 409-с);

•Правил землепользования и застройки Абинского городского поселения, утвержденных решением совета Абинского городского поселения от 25.10.2012 года № 353 -с (в редакции от 26.09.2024 года № 653-с);

•Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Абинский район от 25.05.2016 года № 121-с (в редакции решения Совета муниципального образования Абинского район от 20.11.2024 г. № 689-с);

						ДПТ-25-07-ПЗ-3	Лист
							26
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

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

В административном отношении территория проектируемого жилого района, предназначенного для освоения в целях жилищного строительства, расположена в Краснодарском крае муниципального образования Абинского городского поселения Абинского района. Проект межевания территории разработан на территорию площадью 2 га в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:01:0504060:21, 23:01:0504060:1026, 23:01:0000000:1824, 23:01:0504060:1506.

Территория проектных работ включает земельные участки определённые документами территориального планирования муниципального образования и территории комплексного развития, земельные участки среднеэтажной жилой застройки, улично-дорожной сети.

Общая площадь земельных участков в границах территории комплексного развития составляет 20189 кв.м или 2 га.

Таблица 1.1

2 Обоснование способа образования земельного участка

Настоящим проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков путём раздела земельного участка с кадастровым номером 23:01:0504060:21 и путём раздела земельного участка с кадастровым номером 23:01:0000000:1824 с сохранением в измененных границах, путем объединения земельных участков.

3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Размеры образуемых земельных участков регламентируются Градостроительными регламентами, установленными для территориальной зоны Правилами землепользования и застройки территории .

						ДПТ-25-07-ПЗ-3	Лист
							27
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка)	Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции и объектов капитального строительства *
1	2	3	4	5	6	7	8
Основные виды разрешенного использования							
1	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений	Минимальный размер земельного участка – 1500 кв. м; Максимальная площадь земельного участка – 25000 кв. м.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м	Максимальное количество надземных этажей – 8 этажей (включая мансардный этаж)	Максимальный процент застройки участка – 40 %. Процент застройки подземной части не регламентируется	Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %

Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
3	Хранение автотранспорта (2.7.1)	дома 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 видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	Минимальный размер земельного участка – 100 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 1000 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли – 4 м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100 %; Процент застройки подземной части не регламентируется	Не подлежат установлению
7	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	Минимальный размер земельного участка – 100 кв. м. Максимальный размер земельного участка – не подлежит ограничению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %; Процент застройки подземной части не регламентируется	Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %
16	Улично-дорожная	Размещение объектов	Не подлежат установлению	Не подлежат	Не подлежат установлению	Не подлежат	Использование

Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
	сеть (12.0.1)	улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств		установлен ию	ю	установлен ю	земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами

Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (код (числовое обозначение) вида разрешенного)	Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений,	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка,	Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства *

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ДПТ-25-07-ПЗ-3

Лист

30

Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
	использования земельного участка)			сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений		которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	
1	2	3	4	5	6	7	8
Основные виды разрешенного использования							
2	Благоустройство территории (12.0.2)	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными и органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными и законами

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

Проектом не предусмотрена установка публичных сервитутов.