

# **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)**

**Заказчик: Филь Б.Б.**

**«Проект межевания территории: г. Горячий Ключ, ул.  
Герцена, 54-а, в границах многофункциональной  
общественно-деловой зоны»**

## **Том 1**

**Основная часть проекта межевания территории.  
(Текстовая часть, чертежи межевания территории.)**

**Индивидуальный  
предприниматель**

**Матафонов И.Г.**

СОГЛАСОВАНО:

\_\_\_\_\_ Филь Б.Б.

**ИП Матафонов И.Г.  
2022**

**«Проект межевания территории: г. Горячий Ключ, ул. Герцена, 54-а, в границах  
многофункциональной общественно-деловой зоны»**

Состав проекта

№ п/п	Наименование документов	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера листов
<b>ТОМ 1. Основная часть проекта межевания территории.</b>				
<b>1</b>	<b>Титульный лист</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Состав проекта</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Пояснительная записка</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, список координат поворотных точек образуемого земельного участка</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания</b>			<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Чертеж межевания территории М 1:500</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>11</b>
<b>ТОМ 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>				
	<b>Титульный лист</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Схема расположения проектируемой территории в границах населенного пункта</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Выкопировка из Генерального плана МО г. Горячий Ключ</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Выкопировка из карты градостроительного зонирования МО г. Горячий Ключ</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Инженерно-геодезические изыскания (съёмка 1:500)</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>Чертеж обоснования проекта межевания М 1:1000</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>17</b>

Проект межевания территории: г. Горячий Ключ, ул. Герцена, 54-а, в границах многофункциональной общественно-деловой зоны.

Пояснительная записка.

1. Общая часть

Проект межевания территории: г. Горячий Ключ, ул. Герцена, 54-а, в границах многофункциональной общественно-деловой зоны выполнен на основании договора № 462 от 04.10.2022 г. и технического задания.

Заказчик документации по планировке территории – Филь Б.Б.

Исполнитель – ИП Матафонов Игорь Георгиевич.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в виде отдельного документа.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

Настоящий проект межевания разработан в соответствии с требованиями действующих нормативных актов РФ и Краснодарского края, в том числе:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Краснодарского края от 21 июля 2008 года N 1540-КЗ;
- Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности"
- Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Горячий Ключ, утверждённые решением совета муниципального образования город Горячий Ключ от 30.11.2017 г. № 273;
- Генеральный план муниципального образования город Горячий Ключ, утверждённый решением Совета муниципального образования город Горячий Ключ от 6 сентября 2013 года № 243 (с изменениями);

Согласовано			
Взам. инв. №			
Подпись			
Инв. № подл.			

						Проект межевания территории: г. Горячий Ключ, ул. Герцена, 54-а, в границах многофункциональной общественно-деловой зоны.			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Выполнил	Матафонов				10.2022		П	1	6
							ИП Матафонов И.Г.		

### - Сведения о проектируемой территории

Проектируемая территория расположена в границах муниципального образования город Горячий Ключ в 3800 метрах северо-восточнее административного центра города.

Площадь проектируемой территории составляет 0,14 га

В границах проектируемой территории расположены земельные участки с кадастровыми номерами 23:41:1017003:252, 23:41:1017003:57, 23:41:1017003:67, 23:41:1017003:2381 и земли муниципальной собственности из земель населенных пунктов в кадастровом квартале 23:41:1017003.

Согласно закона Краснодарского края от 17 августа 2000 г. N 313-КЗ «О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Краснодарского края» на территории проектирования отсутствуют объекты культурного наследия (памятники истории и культуры).

Проектируемая территория располагается в многофункциональной общественно-деловой зоне.

Образуемый земельный участок располагается в границах зон с особыми условиями использования территорий, отраженных в Генеральном плане г. Горячий Ключ.

### - Проектное решение

Местоположение образуемого земельного участка определено в соответствии с полученными заключениями, согласованиями.

В соответствии с п.1.2, 3 статьи 39.28 Земельного Кодекса Российской Федерации перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков; перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории либо при отсутствии такого проекта в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка.

Согласно действующим на момент подготовки проекта межевания Правилам землепользования и застройки г. Горячий Ключ образуемый земельный участок находится в зоне Ж-МЗ (Зона застройки малоэтажными жилыми домами). Для вида использования «Обслуживание жилой застройки – 2.7» установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства: минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000

Взам. инв. №						Документация по планировке территории (проект межевания территории)	Лист
Подпись							
	Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

кв. м, а также устанавливаются по заданию на проектирование, СП42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);

максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);

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

- для жилых и общественных зданий 3 м;
- для остальных зданий и сооружений - 1 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;

максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м<sup>2</sup>.

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;

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.).

Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны.

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) -25 м;

Взам. инв. №								Документация по планировке территории (проект межевания территории)	Лист
	Подпись								
		Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- 2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 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 приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

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

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 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.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

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 приквартирных 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.

Примечание (общее):

Взам. инв. №							
Подпись							
<p>дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.</p> <p>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 приквартирных участков.</p> <p>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.</p> <p>Примечание (общее):</p>							
						Документация по планировке территории (проект межевания территории)	Лист
	Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

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

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.

Все жилые дома и хозяйственные постройки 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 - 4 м.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,2 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

Взам. инв. №							Документация по планировке территории (проект межевания территории)	Лист
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
Подпись								

**- Проектом межевания предлагается:**

- осуществить процедуру перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности. Сформировать из земель муниципальной собственности площадью 161 кв.м. и земельного участка с кадастровым номером 23:41:1017003:252 площадью 145 кв.м. один земельный участок площадью 306 кв.м.;
- установить вид разрешенного использования образуемого земельного участка - «Обслуживание жилой застройки – 2.7».
- установить категорию земель образуемого земельного участка - земли населенных пунктов.

Границы существующих землепользований, за исключением земельного участка с кадастровым номером 23:41:1017003:252, при разработке проекта межевания не подлежат изменению.

Данным проектом не предусматривается образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

В границах территории проектирования не предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек.

Взам. инв. №							Документация по планировке территории (проект межевания территории)	Лист
	Подпись							
		Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.		Дата



#### 4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

№	обозначение	площадь	способ образования	вид разрешенного использования
1	:ЗУ1	306 м <sup>2</sup>	перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности	Обслуживание жилой застройки – 2.7

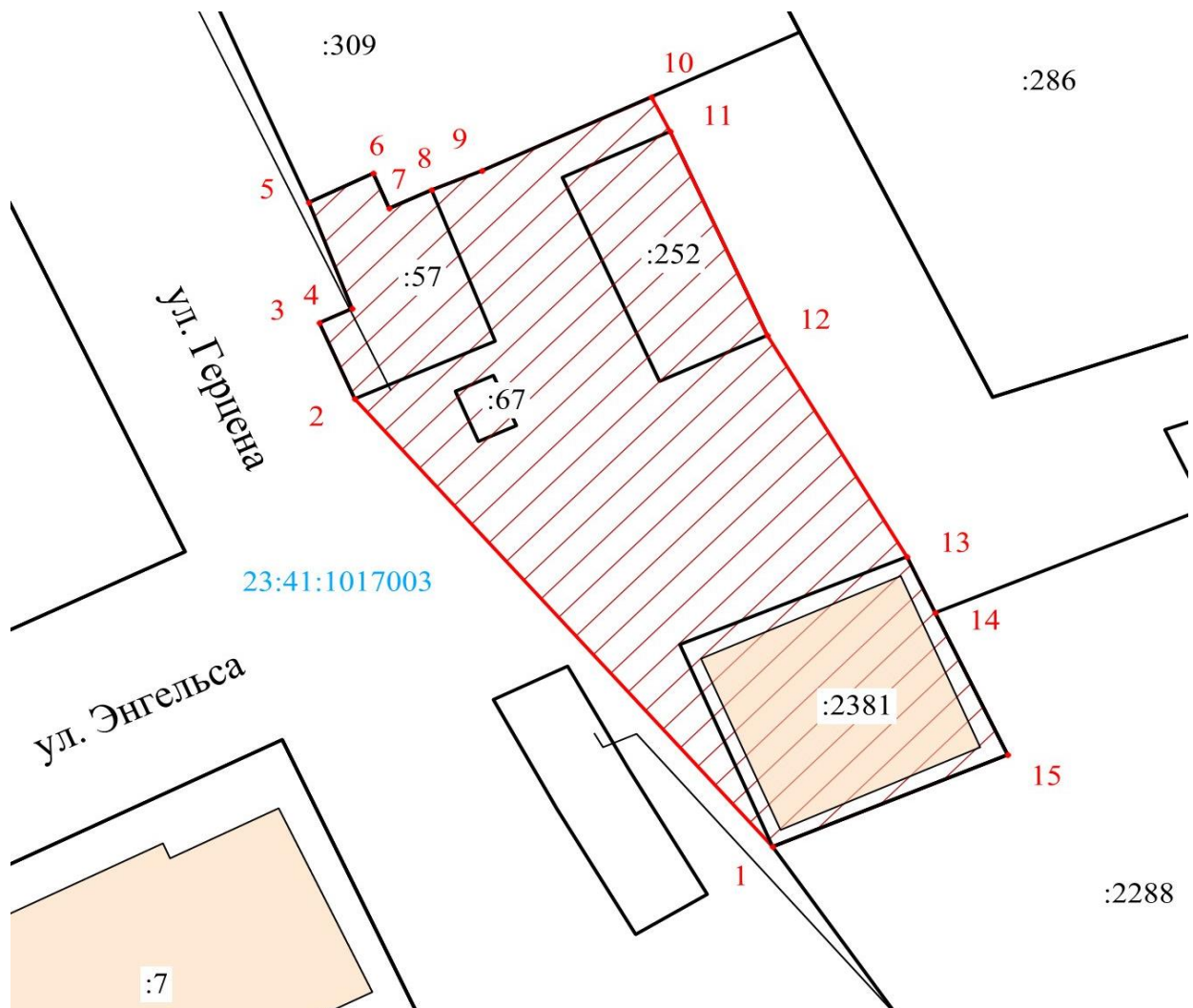
#### список координат поворотных точек образуемых земельных участков

:ЗУ1

№ точки	Координаты X	Координаты Y
1	435756.66	1394946.72
2	435756.22	1394946.98
3	435750.00	1394933.07
4	435768.68	1394924.98
5	435769.16	1394926.19
6	435774.84	1394938.50
7	435772.17	1394939.69

Взам. инв. №	
Подпись	

**Сведения о границах территории,  
в отношении которой утвержден проект межевания.**

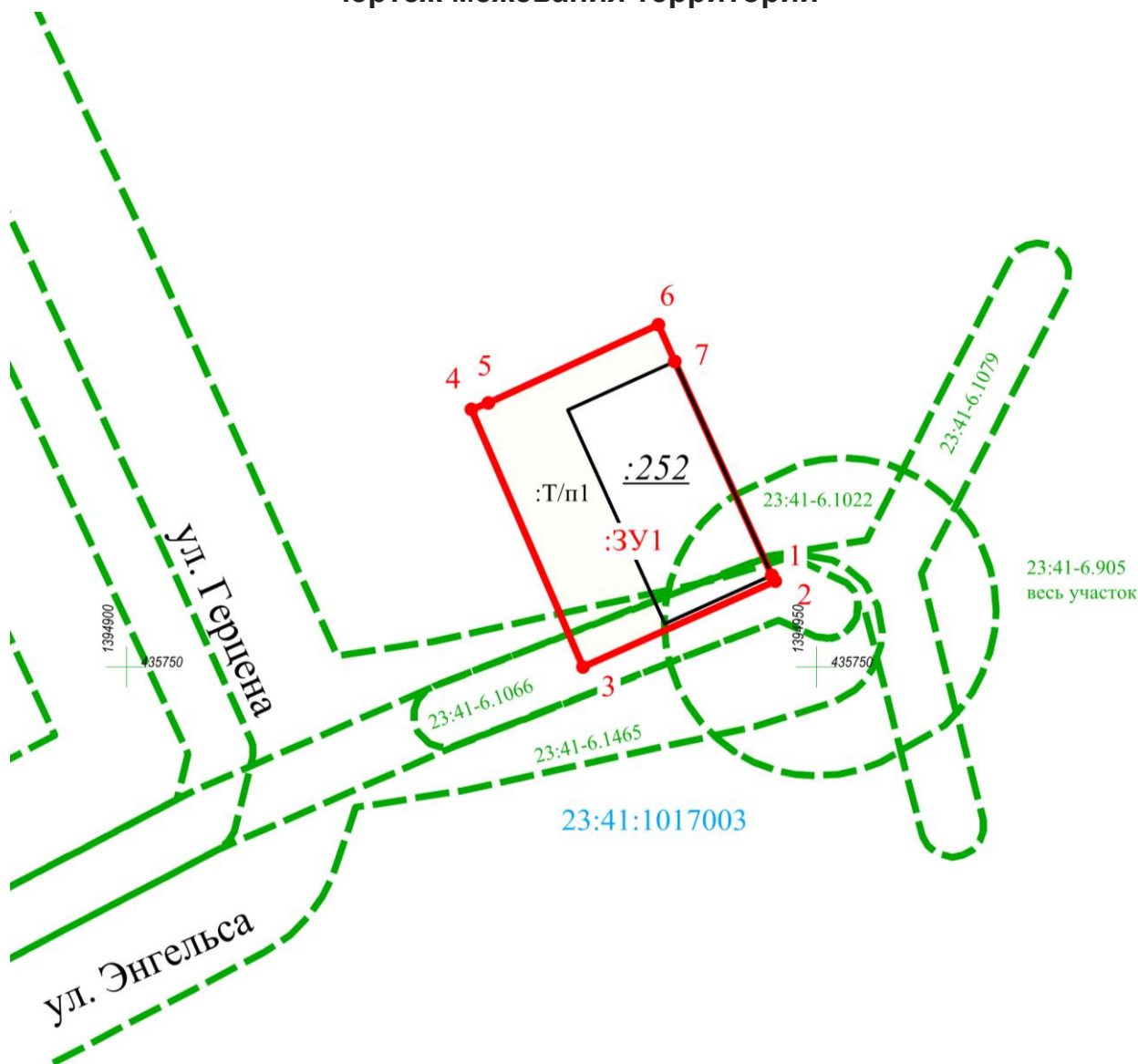


**каталог координат границы территории Проекта межевания**

Площадь 1383 м2		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	435717.79	1394947.10
2	435751.85	1394917.07
3	435757.62	1394914.48
4	435758.71	1394916.88
1	435766.77	1394913.72
6	435769.00	1394918.36
7	435766.34	1394919.50
8	435767.72	1394922.58
9	435769.16	1394926.19
10	435774.78	1394938.37
11	435772.17	1394939.69
12	435756.66	1394946.72
13	435739.85	1394956.72
14	435735.57	1394958.73
15	435724.78	1394963.98
1	435717.79	1394947.10

система координат МСК-23 зона 1

чертеж межевания территории



Масштаб 1 : 500

Условные обозначения:

	- существующие границы исходного земельного участка 23:41:1017003:252.
	- границы образуемого земельного участка, условный номер образуемого земельного участка
	- обозначение характерной точки границы
	- обозначение исходных земельных участков.
	- обозначение земельных участков, образуемых путем перераспределения, объединения
	- обозначение территорий, включаемых в состав земельных участков, образуемых в результате перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков
	- границы публичных сервитутов, зон с особыми условиями использования территории и реестровый номер

Проект межевания территории: г. Горячий Ключ, ул. Герцена, 54-а, в границах многофункциональной общественно-деловой зоны.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Выполнил	Матафонов				10.2022

Чертеж межевания территории

Стадия	Лист	Листов
П	1	1
ИП Матафонов И.Г.		

# **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)**

**Заказчик: Филь Б.Б.**

**«Проект межевания территории: г. Горячий Ключ, ул.  
Герцена, 54-а, в границах многофункциональной  
общественно-деловой зоны»**

## **Том 2**

**Материалы по обоснованию проекта межевания  
территории.**

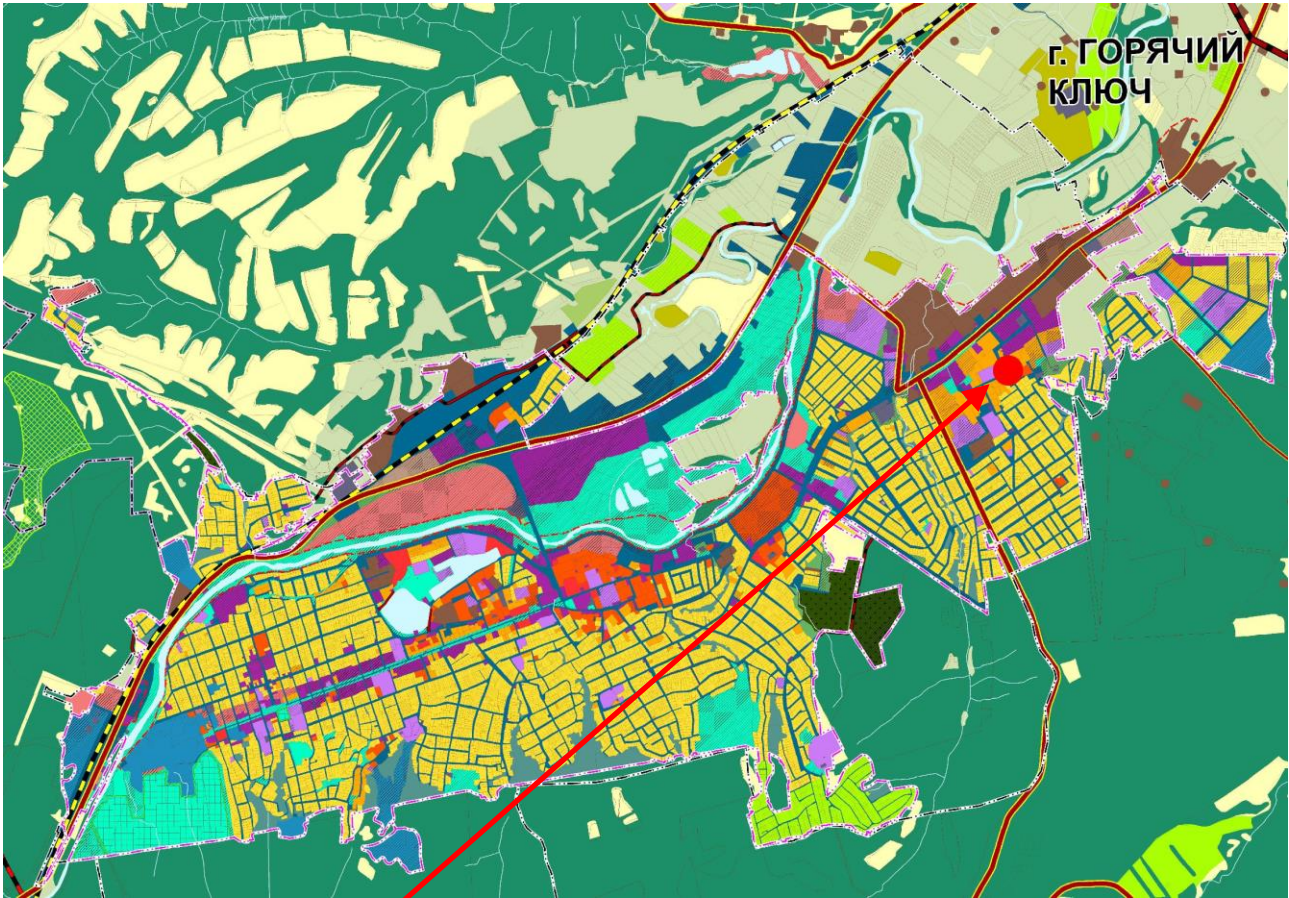
***(Чертежи обоснования проекта межевания территории.)***

**Индивидуальный  
предприниматель**

**Матафонов И.Г.**

**ИП Матафонов И.Г.  
2022**

Схема расположения проектируемой территории в границах населенного пункта



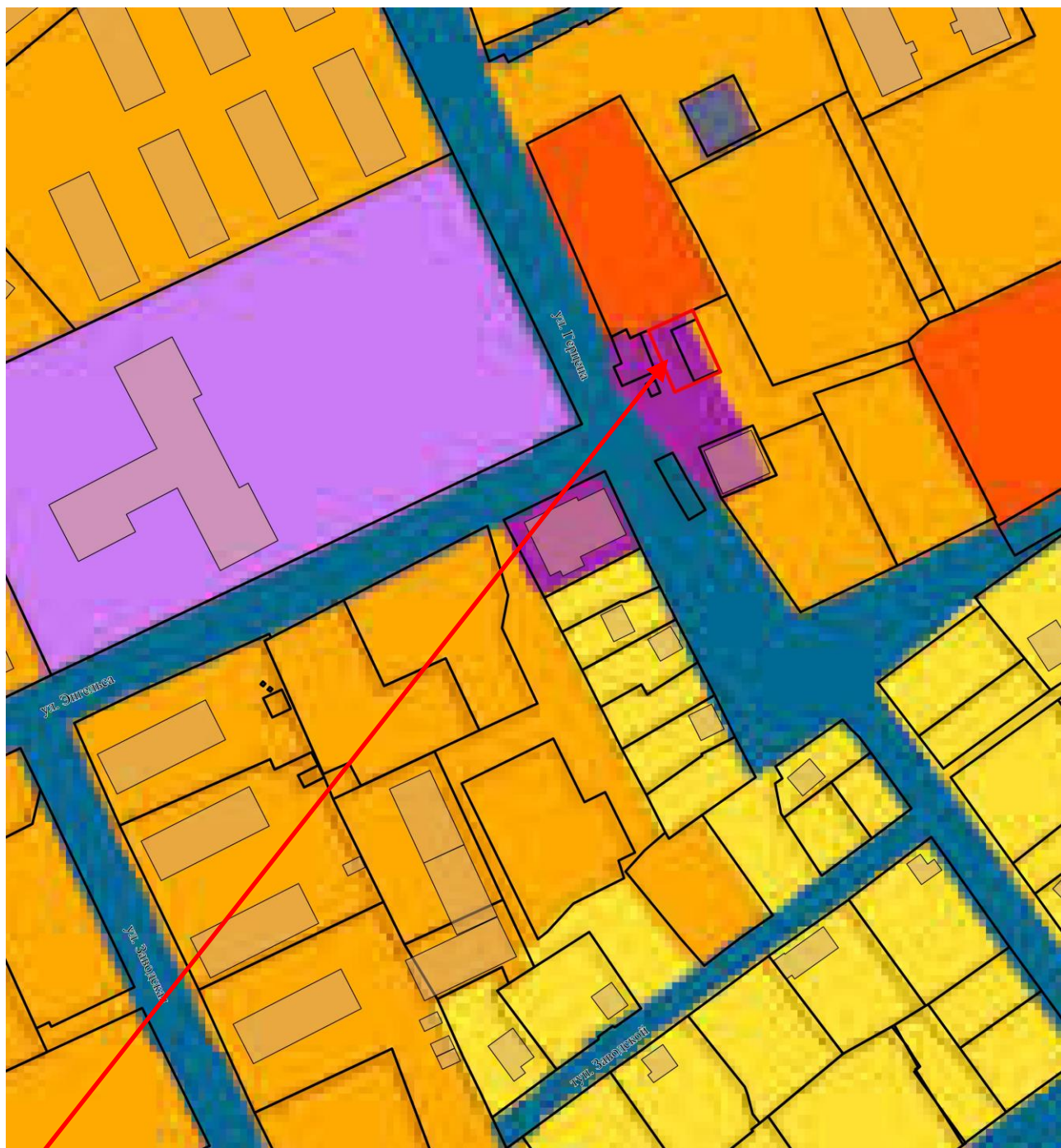
местоположение проектируемой территории

Взам. инв. №	
Подпись	

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата



# Выкопировка из Генерального плана МО г. Горячий Ключ



местоположение проектируемой территории

Взам. инв. №	
Подпись	

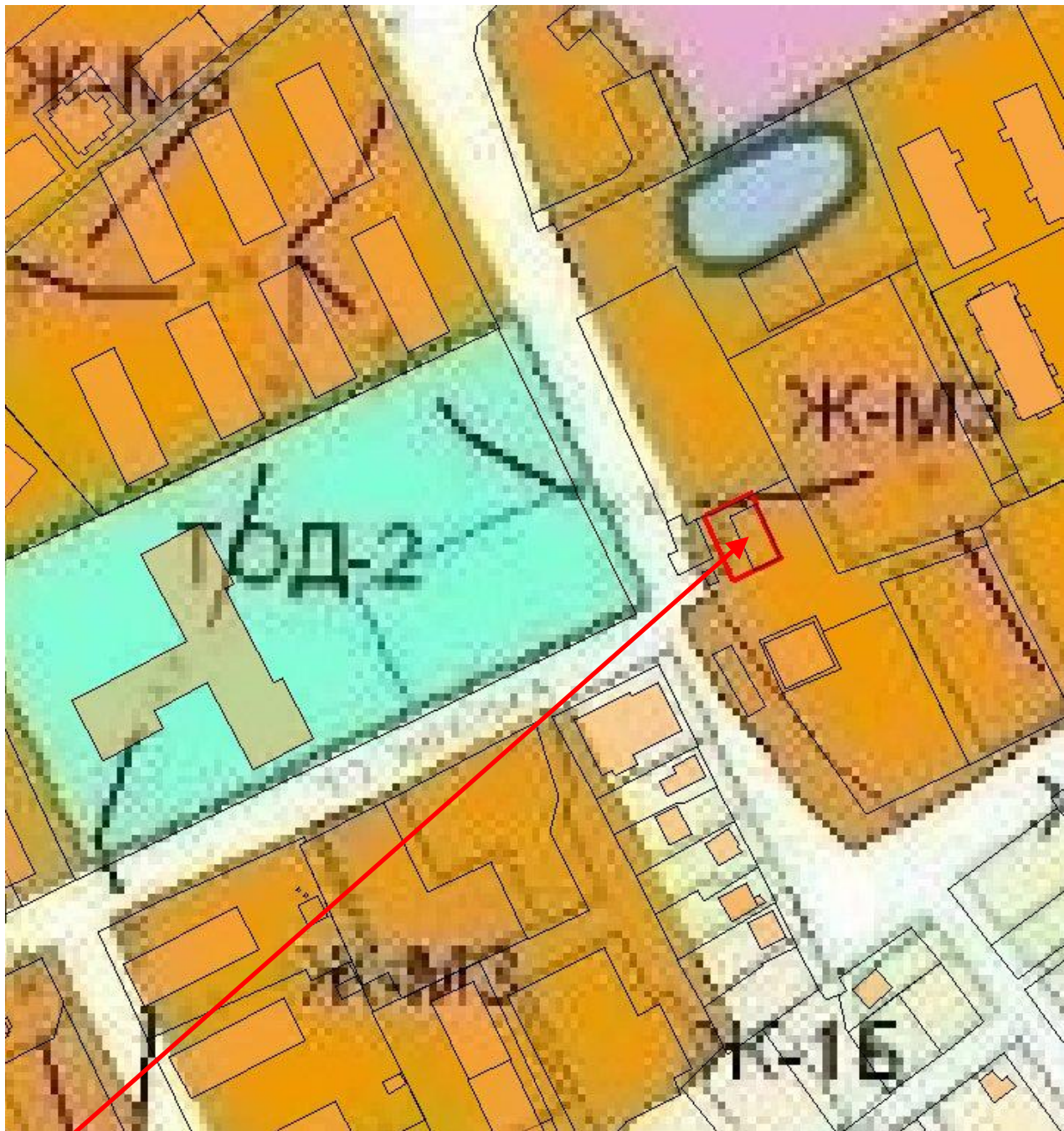
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Документация по планировке территории  
(проект межевания территории)

Лист



Выкопировка из карты градостроительного зонирования МО г. Горячий Ключ



местоположение проектируемой территории

Взам. инв. №

Подпись

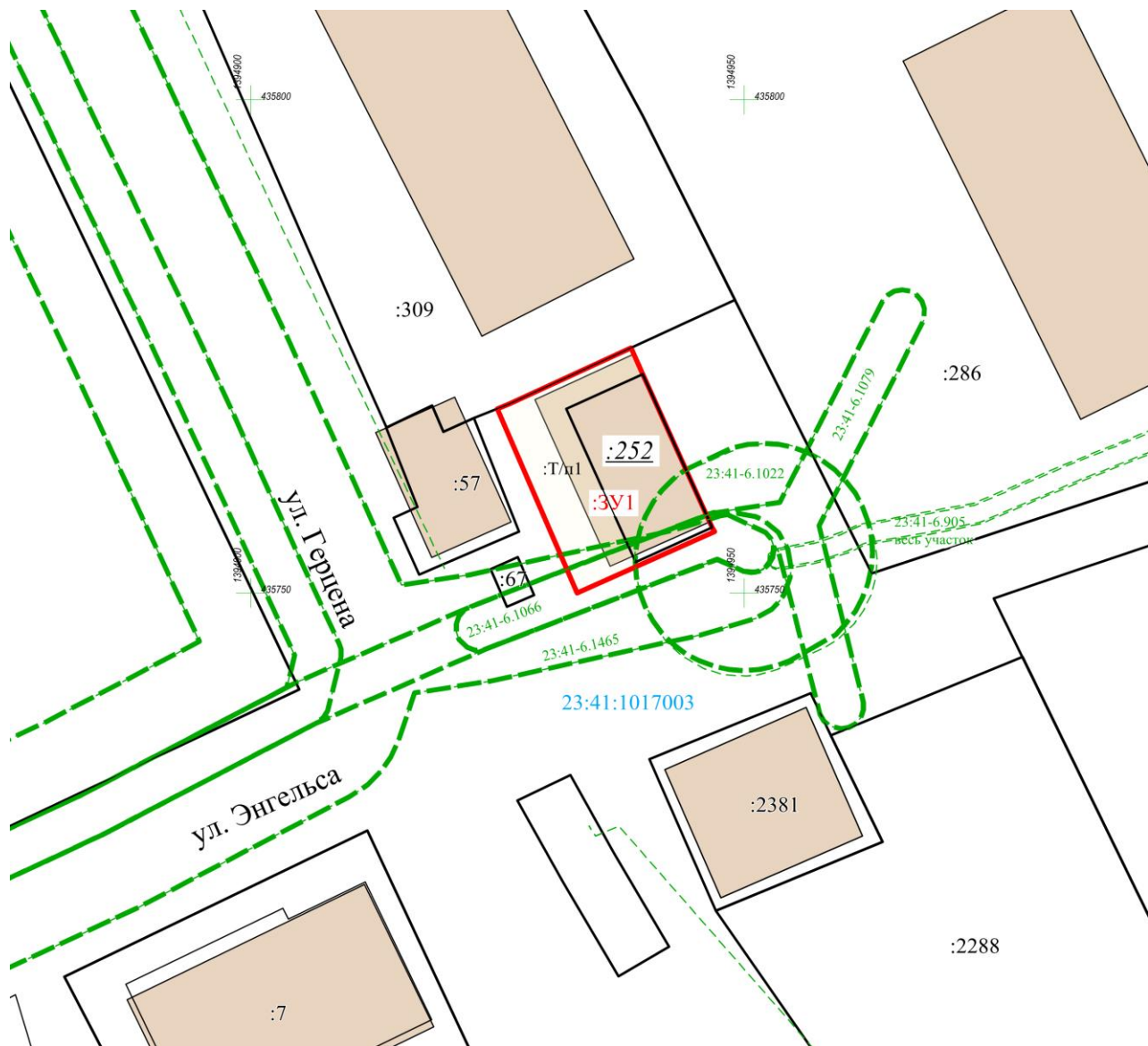
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Документация по планировке территории  
(проект межевания территории)

Лист







особо охраняемые природные территории отсутствуют  
территории объектов культурного наследия отсутствуют

Условные обозначения:	
	- границы существующих земельных участков.
	- границы образуемого земельного участка, условный номер образуемого земельного участка
	- существующие объекты капитального строительства
	- обозначение исходных земельных участков.
	- обозначение земельных участков, образуемых путем перераспределения, объединения
	- обозначение территорий, включаемых в состав земельных участков, образуемых в результате перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков
	- границы территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории и реестровый номер

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Выполнил	Матафонов				10.2022

Проект межевания территории: г. Горячий Ключ, ул. Герцена, 54-а, в границах многофункциональной общественно-деловой зоны.

Чертеж обоснования проекта  
межевания

Стадия	Лист	Листов
П	1	1
ИП Матафонов И.Г.		