

**Общество с ограниченной ответственностью
«КАПИТЕЛЬ»**

ИНН2373013140, ОГРН1172375055852, КПП237301001, р/сч №40702810300160000418
Юр. адрес: 353204, Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Красноармейская, 29А, помещ. 5
Факт. адрес: ст. Динская, ул. Красноармейская, 29А, помещ. 5, тел. (8918)0178635, email: kapitel93@yandex.ru
реквизиты банка КБ «Кубань Кредит» ООО ОКПО 32293624 КПП 231001001
БИК 040349722 К/с 30101810200000000722 в Южном ГУ Банка России

Заказчик: Администрация Динского сельского поселения Динского района

**Документация по планировке территории (проект межевания территории
в составе проекта планировки территории) расположенной в границах
кадастрового квартала 23:07:0702000, по адресу: Краснодарский край,
Динской муниципальный район, ст-ца Динская, ул. Суворова
для размещения объекта местного значения**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

К-331-Б/Н-2024-ДПТ

Основная часть проекта межевания территории

Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть.
Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Главный инженер проекта
Генеральный директор

Дудаков А.В.
Петров С.Н.

Сведения об образуемых земельных участках

Настоящий проект межевания территории выполнен в отношении территории, расположенной в границах кадастрового квартала 23:07:0702000, общей площадью 0,64 га и включает земельные участки с кадастровыми номерами: 23:07:0702000:576, 23:07:0702000:577, 23:07:0702000:578, 23:07:0702000:579, 23:07:0702000:588, 23:07:0702000:589, 23:07:0702000:572, 23:07:0702000:571.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах функциональной зоны инженерной инфраструктуры (планируемой), установленной в соответствии с генеральным планом Динского сельского поселения.

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.

Разработка документации выполнена на основании следующих нормативно - правовых документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ.

2. Градостроительный кодекс Краснодарского края от 21.07.2008 года № 1540-КЗ ст.32.

3. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №136-ФЗ.

4. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

5. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О Землеустройстве».

6. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

7. Постановление Правительства РФ от 12.05.2017 № 564 «Положение о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов».

8. Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

9. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 г. № 740/пр.

10. Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 №402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки

документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 года № 20».

11. «Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края», утверждены приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015г. №78.

12. Закон Краснодарского края «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края) от 23.07.2015 г. №3223-КЗ.

13. Генеральный план Динского сельского поселения Динского района Краснодарского края, утвержденный решением Совета муниципального образования Динской район от 27.12.2012 г. №242-39/2 (в редакции решения Совета муниципального образования Динской район от 21.06.2023 г. № 401-44/4).

14. Правила землепользования и застройки Динского сельского поселения Динского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета муниципального образования Динской район от 26.12.2013 г. № 293-49/2 (в редакции решения Совета муниципального образования Динской район от 18.09.2024 г. № 590-66/4).

15. Постановление Правительство российской федерации от 02.02.2024 г. № 112 «Об утверждении правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов российской федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»;

16. СП 31.13330.2021 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27.12.2021 г. №1016/пр);

17. СанПиН 1.2.3685-21 Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания;

18. СанПиН 2.1.3684-21 Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий.

Перечень и сведения об образуемом земельном участке

Проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка 23:07:0702000:ЗУ1 с видом разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг [3.1.1]» путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами:

- 23:07:0702000:576, площадью 800 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н. Динской;
- 23:07:0702000:577, площадью 800 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской муниципальный район, Динское сельское поселение, ст-ца Динская, ул. Суворова, земельный участок 77;
- 23:07:0702000:578, площадью 800 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской муниципальный район, Динское сельское поселение, ст-ца Динская, ул. Суворова, земельный участок 79;
- 23:07:0702000:579, площадью 800 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской муниципальный район, Динское сельское поселение, ст-ца Динская, ул. Суворова, земельный участок 81;
- 23:07:0702000:588, площадью 800 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н. Динской;
- 23:07:0702000:589, площадью 800 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н. Динской;
- 23:07:0702000:572, площадью 800 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н. Динской;
- 23:07:0702000:571, площадью 800 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н. Динской, юго-восточнее ст. Динской, участок 21.

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

Для определения координат точек земной поверхности и для установления границ земельных участков на местности использовался картометрический метод. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Проект межевания территории выполняется в соответствии с Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ, Федеральным законом о государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ, Федеральным законом о кадастровой деятельности от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ, Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, а также с учетом рекомендаций СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Общество с ограниченной ответственностью

«КАПИТЕЛЬ»

ИНН2373013140, ОГРН1172375055852, КПП237301001, р/сч №40702810300160000418

Юр. адрес: 353204, Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Красноармейская, 29А, помещ. 5

Факт. адрес: ст. Динская, ул. Красноармейская, 29А, помещ. 5, тел. (8918)0178635, email: kapitel93@yandex.ru

реквизиты банка КБ «Кубань Кредит» ООО ОКПО 32293624 КПП 231001001

БИК 040349722 К/с 30101810200000000722 в Южном ГУ Банка России

Заказчик: Администрация Динского сельского поселения Динского района

**Документация по планировке территории (проект межевания территории
в составе проекта планировки территории) расположенной в границах
кадастрового квартала 23:07:0702000, по адресу: Краснодарский край,
Динской муниципальный район, ст-ца Динская, ул. Суворова
для размещения объекта местного значения**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

К-331-Б/Н-2024-ДПТ

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Графическая часть.

Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Пояснительная записка.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Главный инженер проекта
Генеральный директор

Дудаков А.В.
Петров С.Н.

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 межевания территории предусматривается образование земельного участка 23:07:0702000:3У1 с видом разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг [3.1.1]» путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами:

- 23:07:0702000:576, площадью 800 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н. Динской;
- 23:07:0702000:577, площадью 800 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской муниципальный район, Динское сельское поселение, ст-ца Динская, ул. Суворова, земельный участок 77;
- 23:07:0702000:578, площадью 800 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской муниципальный район, Динское сельское поселение, ст-ца Динская, ул. Суворова, земельный участок 79;
- 23:07:0702000:579, площадью 800 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской муниципальный район, Динское сельское поселение, ст-ца Динская, ул. Суворова, земельный участок 81;
- 23:07:0702000:588, площадью 800 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н. Динской;
- 23:07:0702000:589, площадью 800 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н. Динской;
- 23:07:0702000:572, площадью 800 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н. Динской;
- 23:07:0702000:571, площадью 800 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н. Динской, юго-восточнее ст. Динской, участок 21.

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства определены градостроительным регламентом. В соответствии с правилами землепользования и застройки Динского сельского поселения Динского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета муниципального образования Динской район от 26.12.2013 г. № 293-49/2 (в редакции решения Совета муниципального образования Динской район от 18.09.2024 г. № 590-66/4), проектируемая территория расположена в зоне инженерной инфраструктуры (ИТ-1).

Для вида разрешенного использования «Коммунальное обслуживание [3.1]» данной территориальной зоны установлены соответствующие регламенты, учет которых необходим при размещении объектов капитального строительства. Параметры разрешенного использования земельных участков и планируемых к размещению объектов капитального строительства представлены в таблице 3.

Таблица 3. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приняты на территории проектирования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка согласно Классификатора видов разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции 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 и (или) предельная высота 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
Коммунальное обслуживание [3.1]	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	минимальная (максимальная) площадь земельного участка: -для объектов коммунального обслуживания – 10 – 40000 кв. м; -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м.	минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем 5 м; от границ соседнего земельного участка не менее 3 м; расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.	максимальное количество надземных этажей зданий – 4 максимальная высота зданий – 20 м.	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Процент застройки подземной части не регламентируется; коэффициент плотности застройки Кпз-2,4.

Обоснование способа образования земельного участка

В целях размещения водозабора, производительностью 50м³/час (3 скважины по 50м³/час, 2 раб. и 1 резерв.), а также иных сооружений технологически необходимые для его использования, проектом предусмотрено объединение смежных земельных участков в один с условным номером по настоящему проекту 23:07:0702000:ЗУ1.

В соответствии с п. 1 ст. 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации при объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается

Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Площадь образуемого земельного участка составляет 6399 кв.м, что соответствует предельным размерам земельного участка установленным градостроительным регламентом:

Минимальная (максимальная) площадь земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания– 10 – 40000 кв. м;
- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м.

№ Образуемого земельного участка	Категория/Вид разрешённого использования образуемого ЗУ	Место положение	Площадь кв. м.	Обозначение характерных точек границ	Координаты образуемого земельного участка	
				№	X	Y
23:07:0702000: ЗУ1	Земли населенных пунктов/ Предоставление коммунальных услуг [3.1.1]	Краснодарский край, Динской муниципальный район, Динское сельское поселение, ст-ца Динская, ул. Суворова	6399	1	495688.23	1399782.66
				2	495708.05	1399785.31
				3	495727.87	1399787.95
				4	495747.70	1399790.60
				5	495767.52	1399793.25
				6	495762.23	1399832.89
				7	495756.93	1399872.54
				8	495737.11	1399869.89
				9	495717.28	1399867.24
				10	495697.46	1399864.60
				11	495677.64	1399861.95
				12	495682.93	1399822.30
				1	495688.23	1399782.66