



# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

## АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПРИМОРСКО-АХТАРСКИЙ РАЙОН

от 05.05.2022

№ 652

г. Приморско-Ахтарск

**Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) ориентировочной площадью 1,33 га, в кадастровом квартале 23:25:0101277, по адресному ориентиру: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Парковая, ул. Промышленная, ул. Азовская, ул. Солнечная**

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 4 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Приморско-Ахтарский район, решением Совета муниципального образования Приморско-Ахтарский район от 26 мая 2021 года № 74 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений в муниципальном образовании Приморско-Ахтарский район», администрация муниципального образования Приморско-Ахтарский район **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить документацию по планировке территории (проект межевания территории) по адресному ориентиру: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Парковая, ул. Промышленная, ул. Азовская, ул. Солнечная, согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Отделу архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район (Перепелица А.Е.) направить настоящее постановление Директору ООО СФ «Мастерстрой» в течение семи дней со дня принятия настоящего постановления.

3. Отделу по взаимодействию с общественными организациями и СМИ, пресс-служба администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район (Сляднев А.В.) официально опубликовать настоящее постановление в периодическом печатном издании - общественно-политической газете «Ахтарский Телевизионный Вестник».

4. Отделу информатизации и связи администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район (Сергеев А.Н.) разместить настоящее постановление в сети «Интернет» на официальном сайте администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район (<https://www.prahtarsk.ru/>).

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования Приморско-Ахтарский район Климачев А.А.

6. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава муниципального образования  
Приморско-Ахтарский район



М.В. Бондаренко

## ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению администрации  
муниципального образования  
Приморско-Ахтарский район  
от 05.05.2022 № 652

Документация по планировке территории (проект межевания территории) ориентировочной площадью 1,33 га, в кадастровом квартале 23:25:0101277, по адресному ориентиру: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, ул. Парковая, ул. Промышленная, ул. Азовская, ул. Солнечная



Первомайская ул., д. 50, Приморско-  
Ахтарск, Краснодарский край, 353860  
ИНН 2308248329, ОГРН 1172375070735

e-mail: pr\_aharsk@kubbti.ru

Договор на исполнение работ № 25- 1/ю-22

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ(ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)  
ПО АДРЕСНОМУ ОРИЕНТИРУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ПРИМОРСКО-  
АХТАРСКИЙ РАЙОН, Г. ПРИМОРСКО-АХТАРСК, УЛ. ПАРКОВАЯ, УЛ.  
ПРОМЫШЛЕННАЯ, УЛ. АЗОВСКАЯ, УЛ. СОЛНЕЧНАЯ.**

**Основная (утверждаемая) часть проекта межеванияМатериалы по  
обоснованию проекта межевания**

**ЗАКАЗЧИК:  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СТРОИТЕЛЬНАЯ ФИРМА  
«МАСТЕРСТРОЙ»**

Договор на исполнение работ № 25- 1/ю-22

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ(ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)  
ПО АДРЕСНОМУ ОРИЕНТИРУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ПРИМОРСКО-  
АХТАРСКИЙ РАЙОН, Г. ПРИМОРСКО-АХТАРСК, УЛ. ПАРКОВАЯ, УЛ.  
ПРОМЫШЛЕННАЯ, УЛ. АЗОВСКАЯ, УЛ. СОЛНЕЧНАЯ.**

**Основная (утверждаемая) часть проекта межевания Материалы по  
обоснованию проекта межевания**

Начальник отдела

Д.С.Белянский

Инженер-проектировщик

К.А.Гузенко



**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории</b>		
<b>Пояснительная записка:</b>		
1.	Общая часть	4
2.	Нормативно-техническая документация	4
3.	Анализ существующего состояния и использования территории проектирования	5
4.	Анализ градостроительной и проектной документации на территорию проектирования	6
5.	Образование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом	7
5.1	Сведения об образуемом земельном участке	7
6.	Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9
<b>Графическая часть:</b>		
Лист 1	Чертеж межевания территории. Границы существующих элементов планировочной структуры. М 1:10000	11
Лист 2	Чертеж межевания территории. Границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков. М 1:500	12
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>		
<b>Исходные данные:</b>		
1.	Постановления администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район от 29.11.2021г. № 2028 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории(проект межевания) по адресному ориентиру: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Парковая, ул. Промышленная, ул. Азовская, ул. Солнечная»	

4.	Кадастровый план территории (см. на CD)	
<b>Графическая часть:</b>		
Лист 3	Границы существующих земельных участков. Существующие объекты капитального строительства. М 1:500	14
Лист 4	Границы зон с особыми условиями использования территорий. Границы особо охраняемых природных территорий. Границы территорий объектов культурного наследия. М 1:500	15
Лист 5	Границы территориальных зон М 1:500	16

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### 1. Общая часть

Документация по планировке территории (проект межевания территории) по адресному ориентиру: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Парковая, ул. Промышленная, ул. Азовская, ул. Солнечная разработана на основании:

- постановления администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район от 29.11.2021г. № 2028 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории(проект межевания) по адресному ориентиру: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Парковая, ул. Промышленная, ул. Азовская, ул. Солнечная» ;
- Договор № 25Ю/22-1 от 17 января 2022 г.  
«Выполнение работ по подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории).

В соответствии с вышеназванным постановлением следует образовать земельный участок под малоэтажную многоквартирную жилую застройку, в два этапа.

Согласно пункту 3.1 статьи 41.1 Градостроительного кодекса РФ проект межевания подготовлен в системе координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости МСК 23.

Проект межевания выполнен в соответствии со ст. 11.3 Земельного кодекса РФ.

Проект межевания разработан с целью определения местоположения границы образуемого земельного участка, под малоэтажную многоквартирную жилую застройку.

Для подготовки проекта межевания использована топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная в 2021 году.

### 2. Нормативно-техническая документация

Разработка проекта осуществлена в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (актуальная редакция);
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ»;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (актуальная редакция);



- Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон № 189-ФЗ «О введении в действие жилищного кодекса РФ»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ»;
- Закон Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ, расположенных на территории Краснодарского края»
- Закон Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденные приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 N 78;
- Приказ Минстроя России от 07.03.2019 № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома»;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- «ПРАВИЛА землепользования и застройки на территории Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района», утвержденные решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 23.04.2021 N 171 (актуальная редакция).

### **3. Анализ существующего состояния и использования территории проектирования**

В административном отношении участок проектирования расположен в восточной стороне г. Приморско-Ахтарска в границах городской черты.

Территория проектирования расположена в районе пересечения улиц Промышленная, Азовская, Парковая, Солнечная

Сведения о земельных участках расположенных на территории проектирования приведены в следующей таблице:

Таблица 1

Номер п/п	Кадастровый номер участка	Информация о земельных участках
1	23:25:0101277:1	Категория земель – Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования – Малоэтажная многоквартирная жилая застройка. Площадь – 2050 кв.м.
2	23:25:0101277:129	Категория земель – Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования – Малоэтажная многоквартирная жилая застройка. Площадь – 802 кв.м.
3	23:25:0101277:5	Категория земель – Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования – Под магазином. Площадь – 589 кв.м.
4	23:25:0101277:10	Категория земель – Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования – Под многоквартирными жилыми домами. Площадь – 4769 кв.м.

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 1,33 га.  
Категория земель - земли населенных пунктов.

#### 4. Анализ градостроительной и проектной документации на территорию проектирования

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территория в границах проекта межевания расположена на территории Приморско-Ахтарского городского поселения, в территориальной зоне "Ж-МЗ" - Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Границы территории проектирования не находятся в границах красных линий.

Сведения об утвержденных ДПТ в границах разработки настоящего проекта межевания отсутствуют.

**5. Образование земельного участка.**

В соответствии с постановлением администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район №2028 от 29.11.2021 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории(проект межевания) по адресному ориентиру: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Парковая, ул. Промышленная, ул. Азовская, ул. Солнечная» следует образовать земельный участок(в два этапа), под малоэтажную многоквартирную жилую застройку.

1 этап: образование земельного участка из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности площадью 804 кв.м., категория земель- земли населенных пунктов, вид использования- малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

2 этап : образование земельного участка путем объединения трех земельных участков 23:25:0101277:ЗУ1(1этап), 23:25:0101277:129, 23:25:0101277:1.

**5.1. Сведения об образуемом земельном участке**

Настоящим проектом межевания образован один земельный участок из земель неразграниченной государственной собственности.

Таблица 3

Порядковый номер образуемого земельного участка	1
Условный номер образуемого земельного участка	23:25:0101277:ЗУ1
Местоположение	край Краснодарский, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Промышленная
Номер кадастрового квартала	23:25:0101277
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с правилами землепользования и застройки на территории	малоэтажная многоквартирная жилая застройка

Приморско-Ахтарского городского поселения	
Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 04.02.2019 № 44	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка(2.1.1)
Площадь образуемого земельного участка(кв.м.)	3656

Каталог координат границ образуемого земельного участка

Таблица 4

23:25:0101277:ЗУ1(1этап)			23:25:0101277:ЗУ1(2этап)		
№	X	Y	№	X	Y
1	590502.14	1317774.85	1	590502.14	1317774.85
2	590503.60	1317794.70	2	590503.60	1317794.70
3	590484.78	1317796.08	3	590506.69	1317837.07
4	590485.12	1317800.77	4	590487.87	1317838.44
5	590445.21	1317803.76	5	590429.59	1317843.06
6	590445.86	1317812.68	6	590427.43	1317814.24
7	590442.97	1317812.93	7	590442.97	1317812.93
8	590441.34	1317791.47	8	590441.34	1317791.47
9	590495.85	1317787.23	9	590495.85	1317787.23
10	590494.98	1317775.33	10	590494.98	1317775.33
1	590502.14	1317774.85	1	590502.14	1317774.85

**6. Основные технико-экономические показатели проекта межевания**

Таблица 6

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели	Примечание
1.	Количество образуемых земельных участков	шт.	1	
2.	Площадь образуемого земельного участка	кв. м	3656	
	В том числе:			
2.1.	Этап 1	кв. м	804	
	Этап 2		3656	

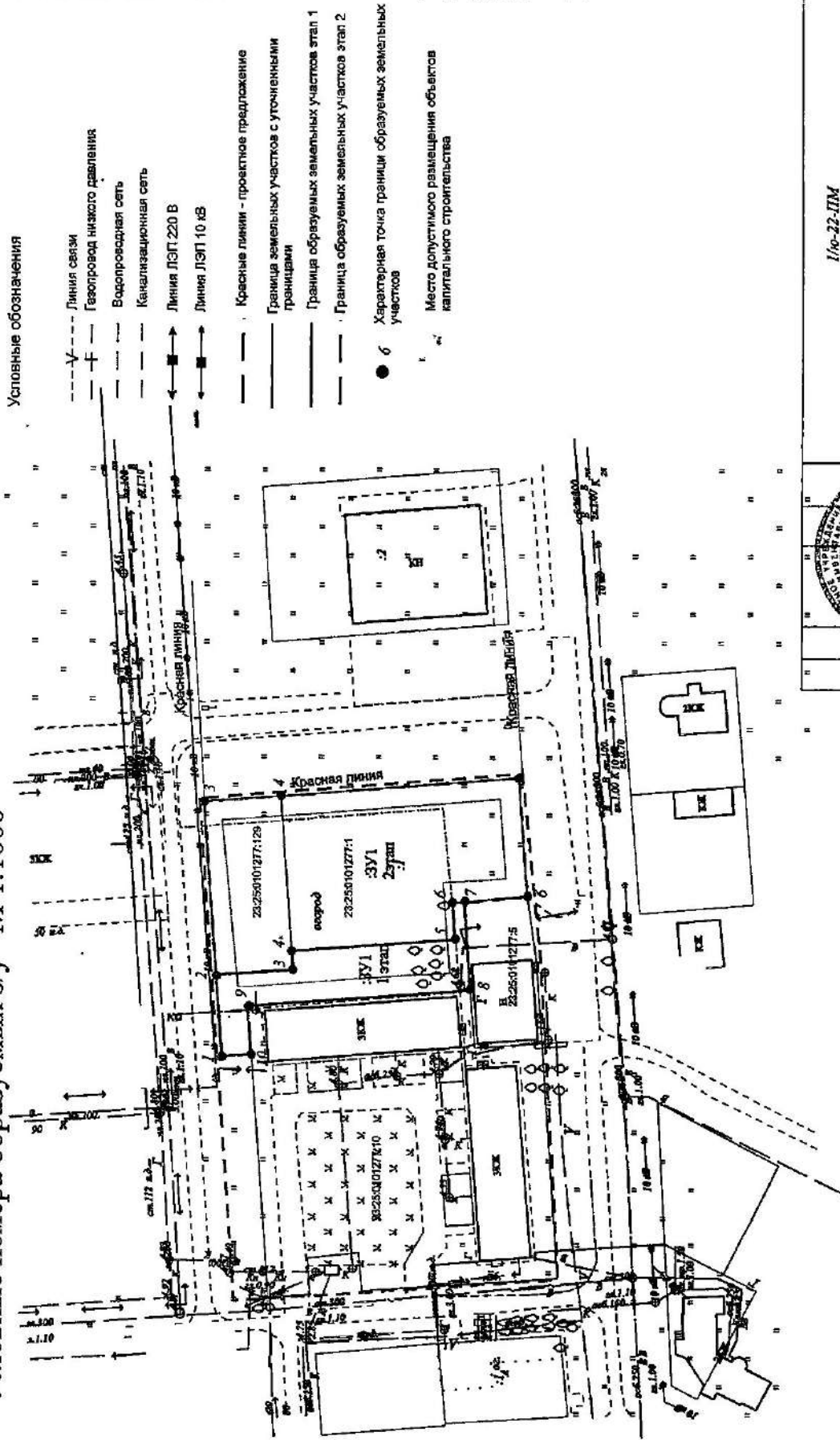
## Сводная ведомость образуемых земельных участков

Таблица 7

Порядковый номер образуемого земельного участка	Условный номер образуемого земельного участка	Категория земель	Площадь образуемого земельного участка (кв.м.)	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи №202 от 29.12.2009	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования, утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 № 540	Способы образования земельных участков
1	23:25:0101277:3У1	Земли населенных пунктов	3656	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Из земель неразграниченной государственной собственности

**Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории**

# Чертеж межевания территории. Границы образуемых земельных участков. Условные номера образуемых з/у М 1:1000

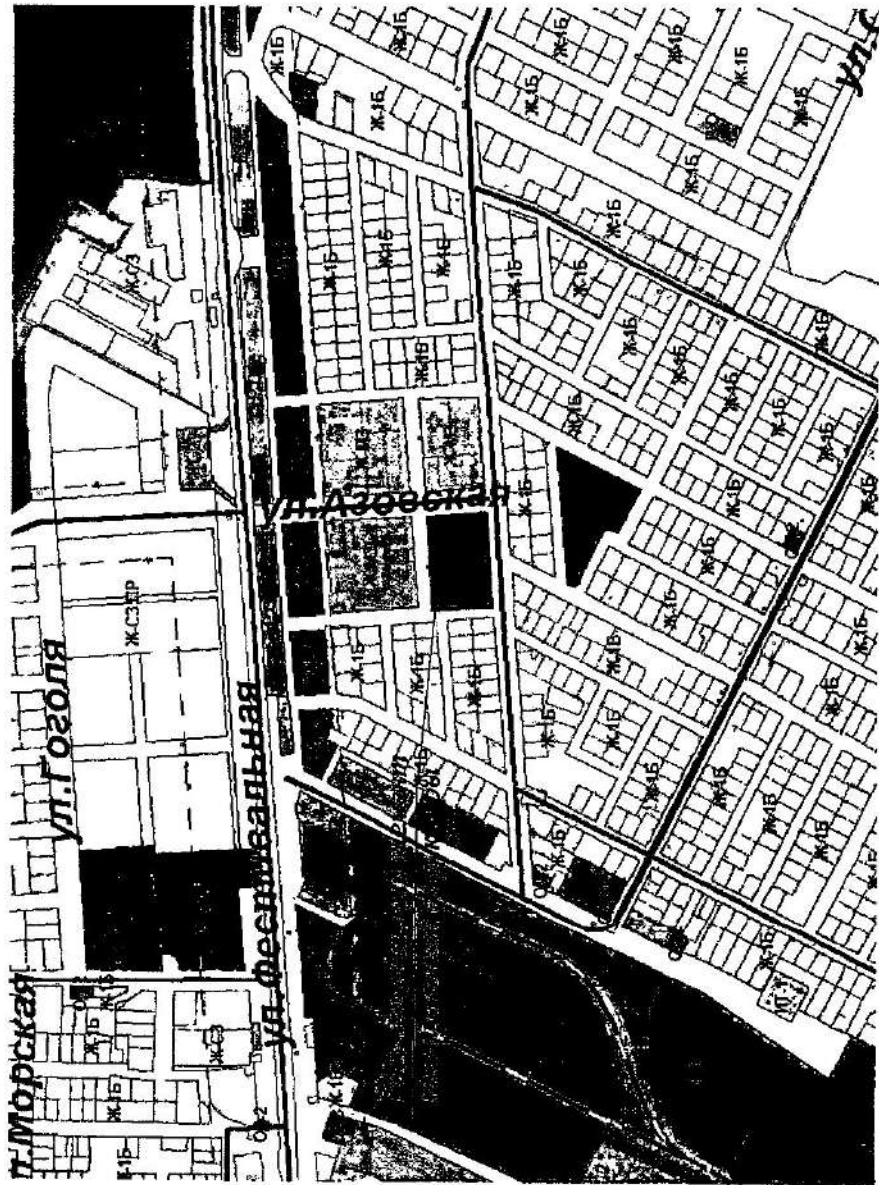


<b>1/0-22-ПМ</b>		
Проект межевания территории по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, д. Приморско-Ахтарск, ул. Партизан, ул. Промышленная, ул. Аварийная, ул. Советская		
Основная часть		
СТАВОЯ	ЛИСТ	ЛИСТЫ
ПМ	1	1
Чертеж межевания территории. Границы образуемых земельных участков. Условные номера образуемых з/у М 1:1000		
ГБУ КК «Крайтехинвентаризация Краевого БТИ» филиал по Приморско-Ахтарскому району		

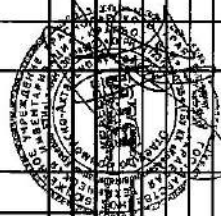
Выполнено на топосное подготовленной ГБУ КК  
Крайтехинвентаризация Краевого БТИ» по Приморско-Ахтарскому



Чертеж межевания территории. Границы существующих элементов планировочной структуры



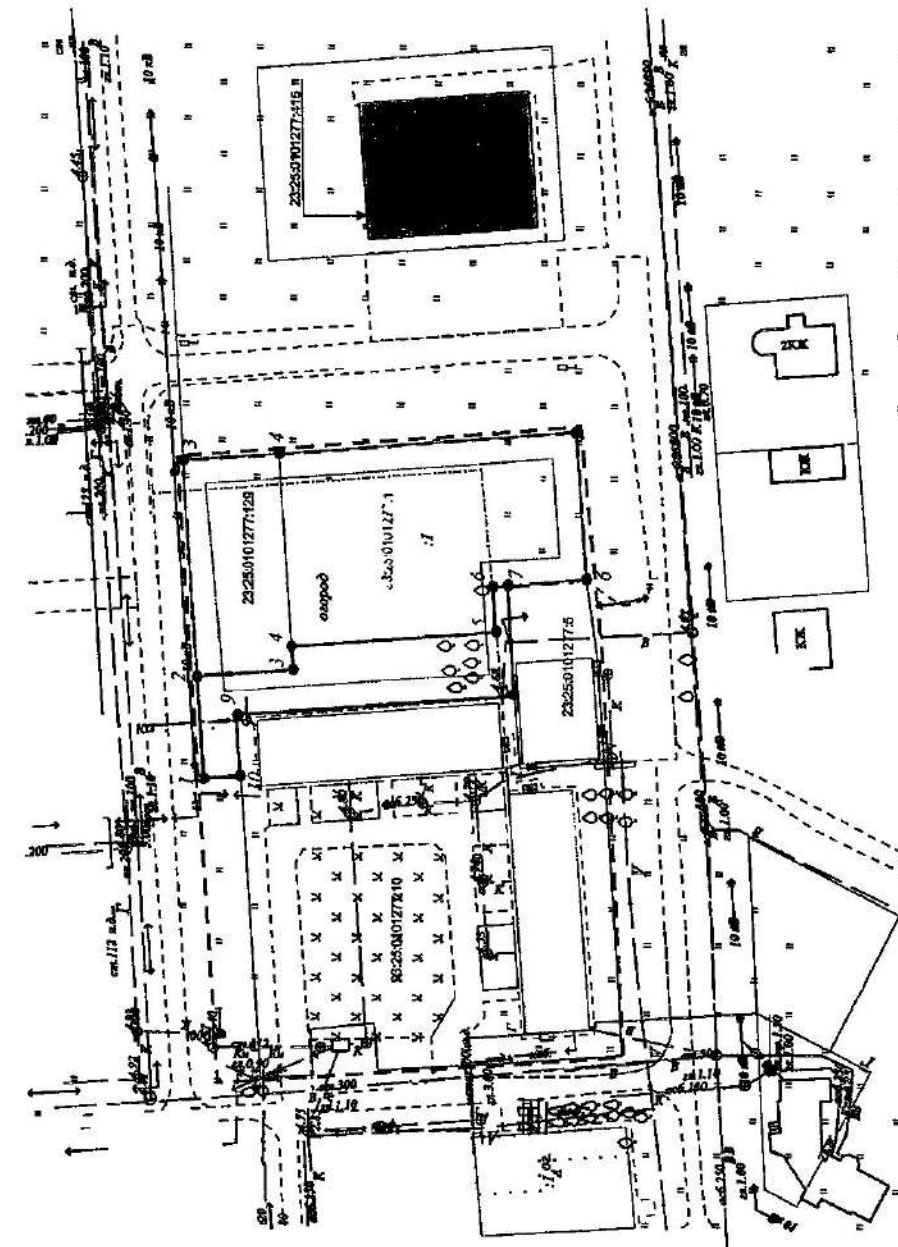
1/к-22-ПМ	
Проект межевания территории по адресу: Краснодарский край, Динкорско-Амвросий район, с. Промышленно-Амвросий, ул. Дарюкова, ул. Промышленная, ул. Азовская, ул. Салтыкова	
Материалы по обоснованию	СТЕЛОВАЯ ПМ 2 ЛИСТОВ 3
Чертеж межевания территории. Границы существующих элементов планировочной структуры	ГЭУ КК «Управление имущественно-Крымное» БТИ в городе на Промышленно-Амвросийский район



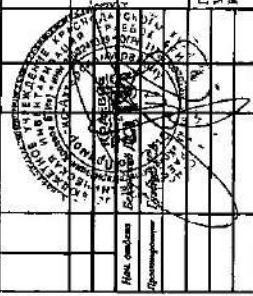
**Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА М 1:1000  
Условные обозначения

- Линия связи
- - - Газопровод низкого давления
- - - Водопроводная сеть
- - - Канализационная сеть
- +— Линия ЛЭП 220 В
- +— Линия ЛЭП 10 кВ
- +— Граница земельных участков согласно сведений ЕГРН
- Существующие объекты капитального строительства
- Граница ОКС согласно сведений ЕГРН
- Место допустимого размещения объектов капитального строительства
- +— Проектная красная линия








И/п-22-ПМ		
Проект землеустройства территории по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, с. Приморско-Ахтарск, ж. Парковая, ул. Прохладный, ж. Абрикосов, ж. Сапунга		
Материалы по обоснованию	страницы листы листов	
III	I	4
Границы существующих земельных участков, существующие объекты капитального строительства, М 1:1000		
ГБУ КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ» филиал по Приморско-Ахтарскому району		

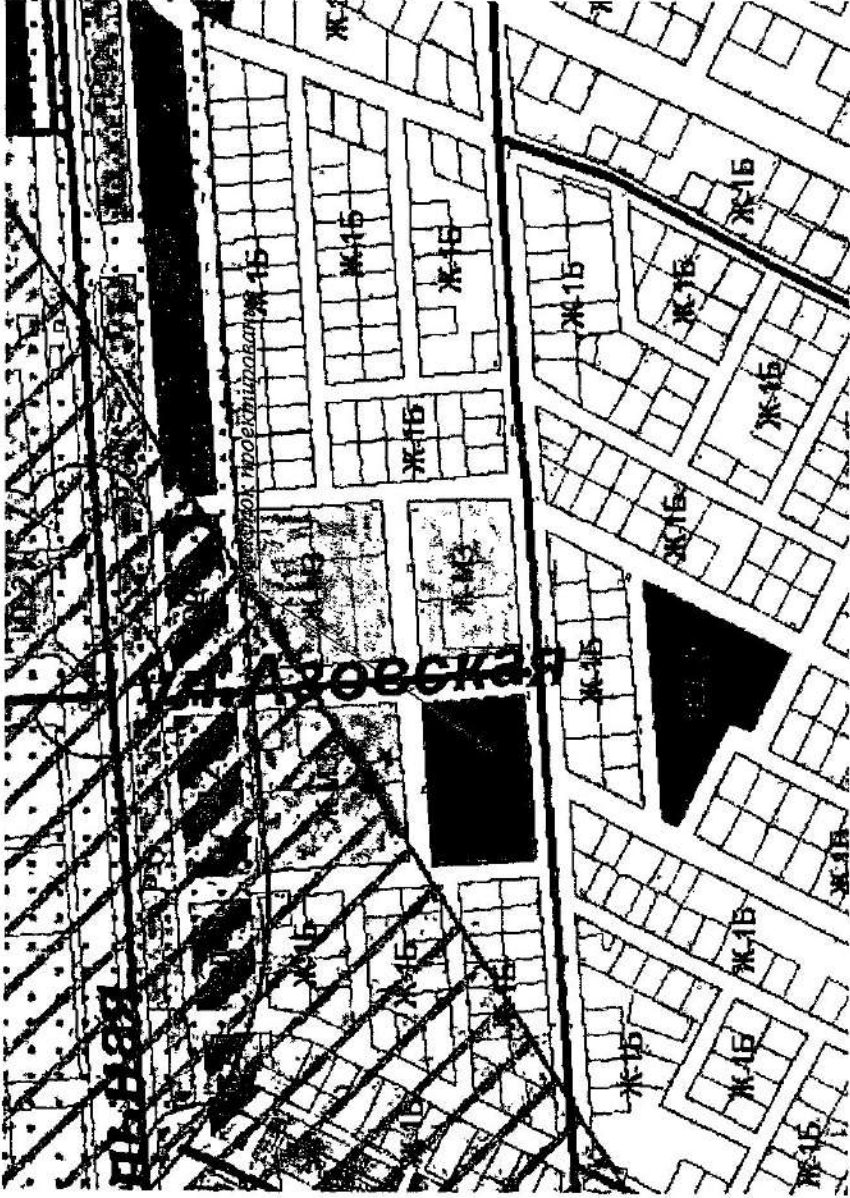


Выполнено на тогоснове подготовленной ГБУ КК  
Крайтехинвентаризация Краевое БТИ» по Приморско-Ахтарскому

Границы зон с особыми условиями использования территории. Границы зон особо охраняемых природных территорий. Границы территорий объектов культурного наследия.


Условные обозначения

-  Зона подходов аэродрома
-  Зона потенциального воздействия
-  Автодорога местного значения
-  Автодорога местного значения планируемая
-  Главная улица

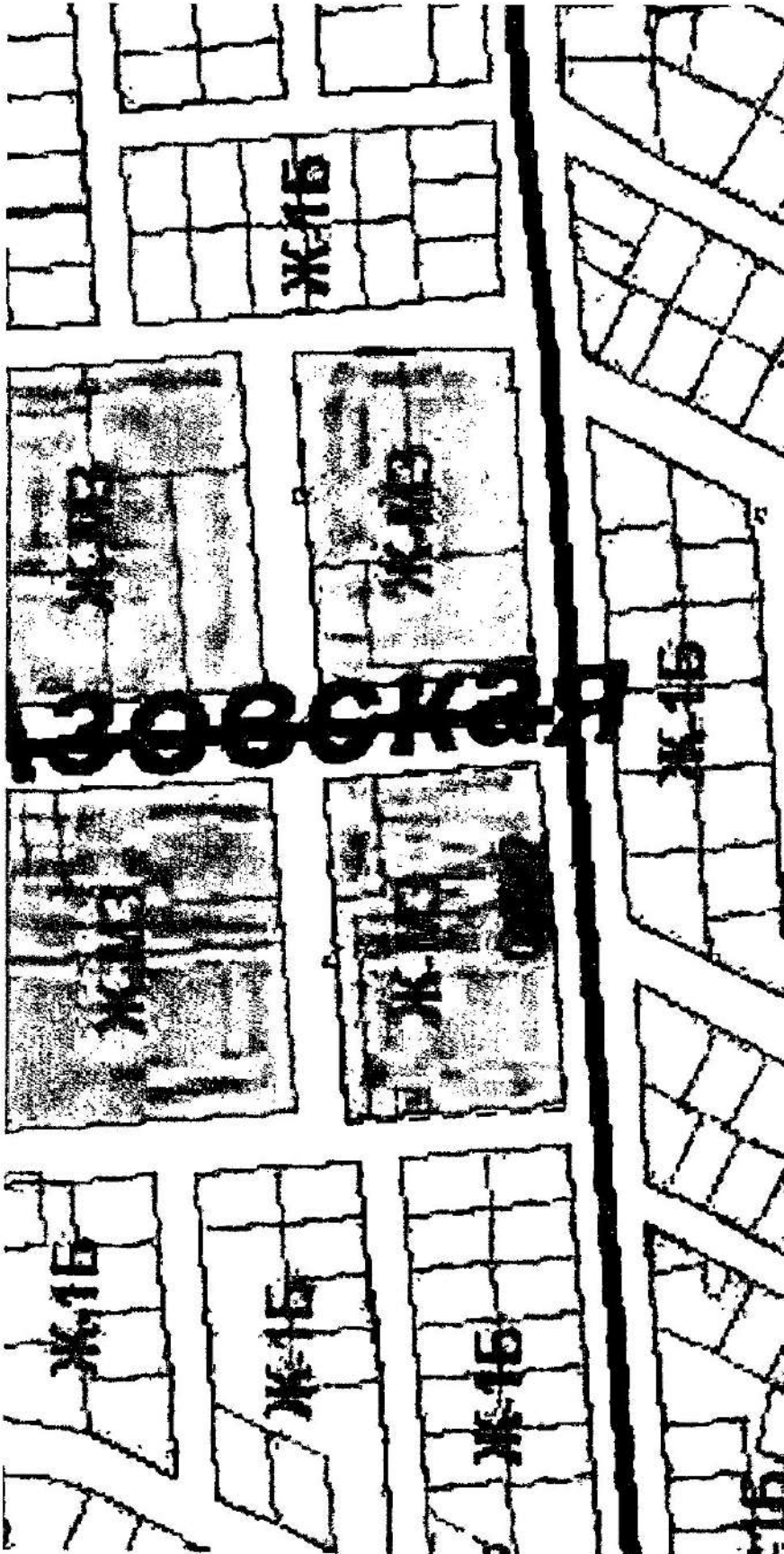


**Примечание:**

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечни выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива управления на рассматриваемой территории объектов культурного наследия, объекты обладающие признаками объектов культурного наследия, в так же их зоны охраны и защитные зоны отсутствуют.

		1/№-22-ПМ		
		Проект межевания территории по адресу: Артемовский фронт, Промышленно-Кирпичный район, д. Промышленно-Кирпичный, ж. Парковая, №. Промышленно, №. Артемов, №. Сапунская		
Материалы по обоснованию		стадия	листы	листов
		ПМ	4	4
Плановый лист с особыми условиями использования территории зон особо охраняемых природных территорий, границ территории объектов культурного наследия.		ГБУ ИС «Информационно-картографическое БТИ» о/о «БТИ» по Пушкинскому району г. Москвы		

Границы территориальных зон



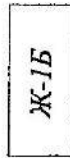
Участок проектирования



Зона застройки малоэтажными жилыми домами



Зона делового, общественного и коммерческого назначения



Зона застройки индивидуальными жилыми домами, рекомендуемая для размещения малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки

1/с-22-ПМ		Листов	
Проект инженерных мероприятий по адресу: Краснодарский край, Промышленно-Котловский район, Промышленно-Котловский ул. Парковая, ул. Драматическая, д. Азовская, ж. Солнечная		Лист	Листов
Материалы по обоснованию		ПМ	3
Границы территориальных зон		ГБУ КС «Курортно-инвестиционная-Краснодар АТУ» отдел по Промышленно-Котловскому району	

