

ОГБУ БТИ ЧО

Российская Федерация, Челябинская область, р-н Каслинский, г. Касли, Садоводческое некоммерческое товарищество "Ручеек", примыкающий с северо-востока к земельному участку с кадастровым номером 74:09:1107059:82

Проект межевания территории подготовлен в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности, расположенного по местоположению: Российская Федерация, Челябинская обл., Каслинский р-н, г. Касли, Садоводческое некоммерческое товарищество "Ручеек", примыкающий с северо-востока к земельному участку с кадастровым номером 74:09:1107059:82.

УТВЕРЖДЕНО

Распоряжением Комитета по
управлению имуществом и
земельным отношениям администрации Каслинского
муниципального района

№ _____ от «__» _____ 2025

СОСТАВ ПРОЕКТА

Текстовая часть:

Пояснительная записка к Проекту межевания территории

Графические материалы:

Схема части территории населенного пункта

					Проект межевания территории	Лист
						2
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

СОДЕРЖАНИЕ

№ раздела	Название раздела	Номера листов
1	Общая часть	4
1.1	Основания для разработки проекта	4
1.2	Исходные данные для проектирования	4
2	Местоположение объекта	5
2.1	Градостроительное зонирование территории в границах проектирования	5
3	Природные условия	7
3.1	Климат	7
4	Мероприятия по охране окружающей среды	7
5	Проектные решения	8
5.1	Формирование границ земельного участка путем перераспределения таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие	8

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект межевания территории подготовлен в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности, расположенного по местоположению: Российская Федерация, Челябинская обл., Каслинский р-н, г. Касли, Садоводческое некоммерческое товарищество "Ручеек", примыкающий с северо-востока к земельному участку с кадастровым номером 74:09:1107059:82, в границах территориальной зоны ведения садоводства и огородничества (Сх3). Руководством при подготовке проекта межевания территории служили следующие документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №171-ФЗ;
- Правила землепользования и застройки Каслинского городского поселения, утвержденные решением Совета депутатов Каслинского городского поселения от 07.08.2020 №343.

1.1 Основания для разработки проекта

Проект межевания территории подготовлен в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности, расположенного по местоположению: Российская Федерация, Челябинская обл., Каслинский р-н, г. Касли, Садоводческое некоммерческое товарищество "Ручеек", примыкающий с северо-востока к земельному участку с кадастровым номером 74:09:1107059:82, в границах территориальной зоны ведения садоводства и огородничества (Сх3), выполнен ОГБУ БТИ ЧО.

1.2 Исходные данные для проектирования

В качестве исходных данных для разработки проекта межевания территории, в отношении образуемого земельного участка в кадастровом квартале 74:09:1107060 использованы:

1. Кадастровые планы территории (выписки из государственного кадастра недвижимости кадастровых кварталов 74:09:1107060).
2. Ситуационный план СНТ Ручеек.

					Проект межевания территории	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ

Объект расположен: Российская Федерация, Челябинская обл., Каслинский р-н, г. Касли, Садоводческое некоммерческое товарищество "Ручеек", примыкающий с северо-востока к земельному участку с кадастровым номером 74:09:1107059:82.

2.1 Градостроительное зонирование территории в границах проектирования

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Каслинского городского поселения Челябинской области, утвержденными решением Совета депутатов Каслинского городского поселения от 07.08.2020 №343

Статья 1. Градостроительный регламент зоны ведения садоводства и огородничества (СхЗ)

Зоны ведения садоводства и огородничества предназначены для осуществления деятельности связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, размещением некапитального жилого строения, садового дома для отдыха (не подлежит разделу на квартиры) или жилого (капитального) дома, а также хозяйственных строений и сооружений.

Также допускается размещение объектов торговли и объектов, связанных с обслуживанием автотранспорта.

Таблица - Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						Ограничения использования ЗУ и ОКС
			Предельное количество этажей	Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ ЗУ	От красных линий улиц	От красных линий проездов	
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства									
1	2.7.1	Объекты гаражного назначения	1	не подлежит установлению	(1*)	(2*)	5	(3*)	Не допускается размещение территорий для ведения огородничества и садоводства в санитарно-защитных и охранных зонах. Не допускается размещать объекты сельскохозяйственного использования в санитарно-защитной зоне отраслей промышленности, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке (ст. 17 настоящих Правил, а также СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Обязательны к исполнению мероприятия по поясам зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, санитарно-защитной полосе водоводов питьевого назначения, предусмотренные ст. 19 настоящих Правил. При строительстве и реконструкции объектов капитального строительства в данной территориальной зоне в
2	11.1	Общее пользование водными объектами	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	
3	11.2	Специальное пользование водными объектами	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	
4	13.1	Ведение огородничества	не подлежит установлению	мин.: 0,01; макс.: 0,5	0	3	4	4	
5	13.2	Ведение садоводства	2	мин.: 0,02; макс.: 0,15	30	3	4	4	

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						Ограничения использования ЗУ и ОКС
			Предельное количество этажей	Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ ЗУ	От красных линий улиц	От красных линий проездов	
									обязательном порядке необходимо учитывать ограничения в виде водоохранных зон и прибрежных защитных полос (ст. 18 настоящих Правил). При строительстве и реконструкции объектов капитального строительства в данной территориальной зоне в обязательном порядке необходимо учитывать ограничения в виде иных зон (ст. 16 настоящих Правил).
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства									
6	1.7	Животноводство	2	мин.: 0,1; макс.: не подлежит установлению	65	3	3	3	Не допускается размещать объекты сельскохозяйственного использования в санитарно-защитной зоне отраслей промышленности, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке (ст. 17 настоящих Правил, а также СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Обязательны к исполнению мероприятия по поясам зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, санитарно-защитной полосе водоводов питьевого назначения, предусмотренные ст. 19 настоящих Правил. При строительстве и реконструкции объектов капитального строительства в данной территориальной зоне в обязательном порядке необходимо учитывать ограничения в виде охранных зон объектов инженерной инфраструктуры и санитарно-защитных зон объектов транспортной инфраструктуры (ст. 20-24 настоящих Правил).
7	1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	2	мин.: 0,1; макс.: не подлежит установлению	65	3	3	3	
8	1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства	2	мин.: 0,1; макс.: не подлежит установлению	65	3	3	3	
9	4.4	Магазины	2	мин.: 0,01; макс.: 3,0	80	3	3	3	
10	4.6	Общественное питание	3	мин.: 0,1; макс.: 0,2	65	3	3	3	
11	4.9	Обслуживание автотранспорта	1	мин.: 0,03; макс.: не подлежит установлению	80	3	3	3	

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						Ограничения использования ЗУ и ОКС
			Предельное количество этажей	Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ ЗУ	От красных линий улиц	От красных линий проездов	
									При строительстве и реконструкции объектов капитального строительства в данной территориальной зоне в обязательном порядке необходимо учитывать ограничения в виде иных зон (ст. 16 настоящих Правил).
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства									
12	3.1	Коммунальное обслуживание	не подлежит установлению либо	мин.: 0,0002; макс.: не подлежит установлению	90	не подлежит установлению либо	не подлежит установлению либо	не подлежит установлению либо	Обязательны к исполнению мероприятия по поясам зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, санитарно-защитной полосе водоводов питьевого назначения, предусмотренные ст. 19 настоящих Правил.
13	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению либо	не подлежит установлению либо	не подлежит установлению либо	

Примечания:

- Виды разрешенного использования земельных участков установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.
- В соответствии со ст. 13, ч. 3 настоящих Правил, в случае если в градостроительном регламенте данной территориальной зоны не установлены предельная этажность зданий (строений, сооружений), предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки, либо иные параметры (в таблице указаны как «не подлежат установлению»), то данные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.
- Требования к ограждениям земельных участков принимать в соответствии со ст. 41 настоящих Правил.
- В границах данной территориальной зоны территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории – отсутствуют.
- Действие настоящего регламента не распространяется на земельные участки:
 - в границах территорий общего пользования;
 - предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

– предоставленные для добычи полезных ископаемых.

6. Площадь садовых или огородных земельных участков определяется как произведение количества членов садоводческого или огороднического некоммерческого объединения и установленного предельного максимального размера таких земельных участков.

7. Площадь земельных участков, подлежащих отнесению к имуществу общего пользования, определяется в размере двадцати пяти процентов площади садовых или огородных земельных участков.

8. Организация и застройка территории огороднического или садоводческого некоммерческого товарищества, раздел земельного участка, предоставленного соответствующему объединению, осуществляются на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории.

9. Возведение строений и сооружений в огородническом или садоводческом некоммерческом товариществе осуществляется в соответствии с проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории, а также градостроительным регламентом.

10. На земельных участках, предоставленных для ведения огородничества могут размещаться только некапитальные жилые и хозяйственные строения и сооружения. Этажность некапитального жилого строения – один этаж.

11. Для размещения пристроенных (блокированных) гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, пристроенных автомобильных моек, находящихся в составе вида разрешенного использования «Объекты гаражного назначения» (код по Классификатору 2.7.1) установить следующие параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства: (1*) – максимальный процент застройки, %: 100; (2*) – отступ от границ ЗУ, м: 0; (3*) – отступ от красных линий проездов, м: 0.

12. Для размещения отдельно стоящих гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, отдельно стоящих автомобильных моек, находящихся в составе вида разрешенного использования «Объекты гаражного назначения» (код по Классификатору 2.7.1) установить следующие параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства: (1*) – максимальный процент застройки, %: 70; (2*) – отступ от границ ЗУ, м: 3; (3*) – отступ от красных линий проездов, м: 3.

					Проект межевания территории	Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

3. ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ

Рассматриваемая территория расположена в 1-В климатическом подрайоне.

Климат района резко континентальный с продолжительной суровой зимой и жарким летом.

Средняя годовая температура составляет +1,4°C. Среднемесячная температура самого холодного месяца (января) – -16,2°C, самого теплого месяца (июля) – +23,5°C, продолжительность периода с положительными температурами 194 дня.

Среднегодовое количество осадков составляет 449 мм. Наибольшее количество осадков выпадает в теплый период года (до 375 мм).

Первые осенние заморозки отмечаются в конце августа – начале сентября, последние наблюдаются до конца мая – начала июня.

Образование устойчивого снегового покрова происходит в конце октября – начале ноября, весеннее таяние снега начинается в конце марта – начале апреля, максимальный снежный покров – 0,56 м.

Глубина промерзания грунта достигает 1,8 – 2,0 м.

Преобладают ветры западного, юго-западного и северо-западного направлений со средней годовой скоростью 3,9 м/сек, наименьшая – в августе – 2,8 м/сек.

4. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Санитарная охрана и оздоровление воздушного бассейна обеспечивается комплексом защитных мер технологического, организационного и планировочного характера:

- проведение мониторинговых исследований загрязнения атмосферного воздуха;

- комплексное нормирование вредных выбросов в атмосферу и достижение установленных нормативов ПДВ;

- разработка прогноза неблагоприятных метеорологических условий для рассеивания загрязняющих веществ;

- внедрение и реконструкция пылегазоочистного оборудования, механических и биологических фильтров на всех производственных и инженерных объектах в поселении;

- создание и благоустройство санитарно-защитных зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры и других источников загрязнения атмосферного воздуха, водоемов, почвы;

- благоустройство, озеленение улиц и проектируемой территории в целом, в целях защиты селитебной территории от неблагоприятных ветров, борьбы с шумом, обогащения воздуха кислородом и поглощения из воздуха углекислого газа.

- упорядочение улично-дорожной сети, сооружений транспортных развязок;

- организация полос зеленых насаждений вдоль автомобильных дорог и озеленение внутримикрорайонного пространства, в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

					Проект межевания территории	Лист
						8
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

5. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

5.1. Формирование границ земельного участка на кадастровом плане территории Каслинского муниципального района Челябинской области

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории

Каслинского муниципального района Челябинской области

Адрес: Российская Федерация, Челябинская обл., Каслинский р-н, г. Касли, Садоводческое некоммерческое товарищество "Ручеек", примыкающий с северо-востока к земельному участку с кадастровым номером 74:09:1107059:82

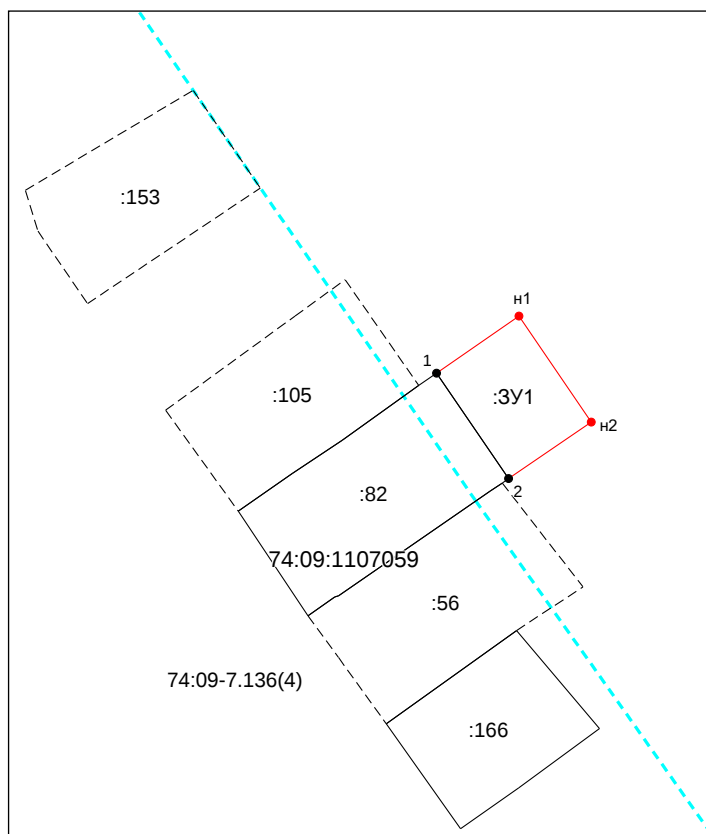
Площадь образуемого земельного участка 74:09:1107060:3У1 - 313 кв.м.

категория земель: земли населенных пунктов, территориальная зона ведения садоводства и огородничества (Сх3)

Вид разрешенного использования: Ведение огородничества

Координаты границ участка МСК 74, зона 2

№	X,м	Y,м
1	683226,00	2283228,45
н1	683234,93	2283241,38
н2	683218,39	2283252,66
2	683209,61	2283239,74
1	683226,00	2283228,45



Масштаб 1: 1000

Пояснительную записку составил:

Кадастровый инженер



Условные обозначения

- существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения,
- вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения,
- существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой не достаточны для определения ее местоположения,
- вновь образованная часть границы, сведения о которой не достаточны для определения ее местоположения,
- — характерная точка границы, сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности,
- — характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности.

					Проект межевания территории	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		9