

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ПАВЛОВСКИЙ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР"**

СРО-П-039-30102009

Заказчик – ООО «Цекоб»

«Внесение изменений в документацию по планировке территории : «Проект планировки и проект межевания территории , расположенной по адресу: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская, ул.Магистральная, восточнее проектируемого магазина ООО «Домострой»»

Проект межевания территории.

Том 3

**Директор МУП
«Павловский АГЦ»**

И.В.Лихо

Исполнитель

Н.Н.Чувилова

2021 г.

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ПАВЛОВСКИЙ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР"**

СРО-П-039-30102009

Заказчик – ООО «Цекоб»

«Внесение изменений в документацию по планировке территории : «Проект планировки и проект межевания территории , расположенной по адресу: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская, ул.Магистральная, восточнее проектируемого магазина ООО «Домострой»»

Проект межевания территории. Основная часть.

2021 г.

1 Введение

Подготовка проекта межевания территории «Внесение изменений в документацию по планировке территории : «Проект планировки и проект межевания территории , расположенной по адресу: Краснодарский край, Павловский район, ст. Павловская, ул. Магистральная, восточнее проектируемого магазина ООО «Домострой»» выполнено МУП «Павловский АГЦ», подготовлено в соответствии с ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ Павловский район № 1259 от 15.07.2021 г., на Внесение изменений в документацию по планировке территории: «Проект планировки и проект межевания территории, расположенной по адресу: Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Магистральная, восточнее проектируемого магазина ООО «Домострой» выполненного АО КФ «Гипрониигаз».

Подготовка проекта межевания территорий осуществлена применительно к подлежащим застройке территориям.

Используемая система координат – МСК-23 зона 2.

Объект расположен в границах: станицы Павловской, Павловского сельского поселения.

Проект межевания квартала в согласованных границах разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Постановление от 11 июля 2002 года N 514 Об утверждении Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства;
- Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства" (утв. Росземкадастром 17.02.2003) (ред. от 18.04.2003)
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1, 2)

Цель разработки проекта межевания территории

Основные цели:

- установление правового регулирования земельных участков;
- установление границ незастроенных земельных участков;
- повышение эффективности использования территории.

Задачи разработки документации по межеванию территории

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории.

Задачами подготовки проекта межевания является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по формированию земельных участков проектируемого объекта.

Проект разработан с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно генеральному плану станицы Павловской, утвержденному решением Совета муниципального образования Павловский район от 16.11.2017 г. № 40/278 «Об утверждении генерального плана Павловского сельского поселения», рассматриваемая территория располагается в черте населенного пункта ст. Павловской, в кадастровом квартале 23:24:0204308.

Согласно правилам землепользования и застройки Павловского сельского поселения, утвержденному решением Совета муниципального образования Павловский район № 11/77 от 27.05.2021 г. «Об утверждении правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края».

При разработке проекта межевания обеспечивается:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования,
- формирование границ застроенных земельных участков с учетом функционального назначения объектов застройки в территориальной зоне,
- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков,
- установление границ незастроенных земельных участков с учетом возможности размещения объектов капитального строительства по виду разрешенного использования в территориальной зоне.

Межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

2 Проект межевания территории. Основная часть.

Текстовая часть проекта межевания территории.

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

Система координат МСК 23 зона 2.

Участок 1. Земельный участок №1 формируемый из земельных участков с К№ 23:24:0204308:547; 23:24:0204308:546; 23:24:0204308:545; 23:24:0204308:544

Каталог координат формирования земельного участка полученного в результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 23:24:0204308:547; 23:24:0204308:546; 23:24:0204308:545; 23:24:0204308:544

Участок 1 S=543 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
Н1	600132.56	2209686.04
Н2	600139.43	2209665.67
Н3	600145.49	2209667.72
Н4	600149.77	2209664.26
Н5	600164.54	2209682.55
Н6	600152.06	2209692.63
Н7	600140.88	2209688.85
Н1	600132.56	2209686.04

Участок 2. Земельный участок №2 формируемый из земельных участков с К№ 23:24:0204308:547; 23:24:0204308:546; 23:24:0204308:545; 23:24:0204308:544

Каталог координат формирования земельного участка полученного в результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 23:24:0204308:547; 23:24:0204308:546; 23:24:0204308:545; 23:24:0204308:544

Участок 2, S=357 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y

Н8	600116.81	2209680.72
Н9	600123.69	2209660.35
Н10	600134.49	2209664.00
Н2	600139.43	2209665.67
Н1	600132.56	2209686.04
Н11	600127.61	2209684.37
Н8	600116.81	2209680.72

Участок 3. Земельный участок №3 формируемый из земельных участков с К№
23:24:0204308:547; 23:24:0204308:546; 23:24:0204308:545; 23:24:0204308:544
**Каталог координат формирования земельного участка полученного в результате
перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами
23:24:0204308:547; 23:24:0204308:546; 23:24:0204308:545; 23:24:0204308:544**

Участок 3, S=357 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
Н12	600101.09	2209675.41
Н13	600107.97	2209655.04
Н14	600121.23	2209659.52
Н9	600123.69	2209660.35
Н8	600116.81	2209680.72
Н15	600114.35	2209679.89
Н12	600101.09	2209675.41

2.2 Перечень сведений о площади образуемых участков

Номер п/п	Наименование территории образуемых участков проектирования	Способ образования	Площадь, кв.м.
1	Участок №1	в результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 23:24:0204308:547; 23:24:0204308:546; 23:24:0204308:545; 23:24:0204308:544	543
2	Участок №2	в результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 23:24:0204308:547; 23:24:0204308:546; 23:24:0204308:545; 23:24:0204308:544	357
3	Участок №3	в результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 23:24:0204308:547; 23:24:0204308:546; 23:24:0204308:545; 23:24:0204308:544	357

Общая площадь изменяемых участков 1257 кв.м.

Категории земель ,виды разрешенного использования и адрес образуемых земельных участков

Номер п/п	Наименование территории образуемых участков проектирования	Категория земель	Вид разрешенного использования	Адрес
1	Участок № 1	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, ул. Пернакий, 20
2	Участок № 2	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, ул. Пернакий, 18
3	Участок № 3	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, ул. Пернакий, 16

Чертеж межевания территории .

Установление красных линий.

Красные линии-линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению и отмене .

Красные линии установлены в соответствии РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»

Координаты переломных точек красных линий приведены ниже в системе МСК-23.

Номер п/п	Координаты	
	X	Y
H23	600074.52	2209543.11
H24	600070.92	2209555.59
H25	600070.23	2209557.99
H26	600065.93	2209572.88
H27	600065.44	2209574.57
H28	600060.67	2209591.14
H29	600055.80	2209607.95
H30	600050.69	2209625.68
H31	600030.57	2209618.88
H16	600178.95	2209670.92
H4	600164.06	2209652.69
H3	600149.77	2209664.26
H2	600145.49	2209667.72
H10	600139.43	2209665.67
H9	600134.49	2209664.00
H14	600123.69	2209660.35
H13	600121.23	2209659.52

H17	600107.97	2209655.04
H18	600094.70	2209650.56
H19	600068.18	2209641.60
H20	600054.91	2209637.12
H21	600041.65	2209632.63
H22	600027.94	2209628.02
H32	600086.38	2209557.63
H33	600095.81	2209569.17
H34	600098.08	2209571.96
H35	600104.67	2209580.01
H36	600109.79	2209586.28
H37	600113.53	2209590.85
H38	600121.50	2209600.61
H39	600122.39	2209601.69
H40	600131.24	2209612.53
H41	600133.20	2209614.93
H42	600140.10	2209623.38
H43	600144.91	2209629.26
H44	600148.96	2209634.22
H45	600158.07	2209645.37
H46	600143.59	2209657.05
H47	600138.44	2209655.31
H48	600097.55	2209641.49
H49	600079.19	2209635.29
H50	600078.62	2209635.10
H51	600057.73	2209628.14
H52	600061.30	2209615.77
H53	600062.62	2209611.18
H54	600065.88	2209599.92

H55	600073.00	2209575.24
H56	600075.52	2209566.50
H57	600086.38	2209557.63
H58	600058.21	2209523.15
H59	600050.54	2209549.71
H60	600049.85	2209552.11
H61	600045.55	2209567.00
H62	600045.07	2209568.68
H63	600040.28	2209585.26
H64	600035.43	2209602.07
H65	600030.57	2209618.88
H58	600178.95	2209670.92
H5	600164.54	2209682.55
H6	600152.06	2209692.63
H7	600140.88	2209688.85
H1	600132.56	2209686.04
H11	600127.61	2209684.37
H8	600116.81	2209680.72
H15	600114.35	2209679.89
H12	600101.09	2209675.41
H59	600087.82	2209670.93
H60	600074.56	2209666.45
H61	600061.29	2209661.96
H62	600048.03	2209657.48
H63	600034.76	2209653.00
H64	600021.96	2209648.67

Сервитуты и иные обременения

На проектируемом участке расположены существующие:

- водопровод, охранная зона 5 метров по обе стороны от оси;
- ВЛ 10 кВт, охранная зона 10 метров по обе стороны от оси;
- кабель связи, охранная зона 0,5 метров по обе стороны от оси.

Необходимость для установления и (или) уточнения публичных сервитутов в границах земельного участка отсутствует.

Согласно сведений ГКН расположены следующие охранные зоны:

- охранный зона воздушной линии электропередач ВЛ-35 кВ "Павловская-Комсомолец" в составе электросетевого комплекса ПС-35/10 кВ "Комсомолец" с прилегающими ВЛ;

- охранный зона воздушной линии электропередач ВЛ-110 кВ "Крыловская-Атамановская" в составе электросетевого комплекса ПС-110/35/10 кВ "Атамановская" с прилегающими ВЛ, ПС и отпайками;

- охранный зона воздушной линии электропередачи ВЛ-110 кВ "Крыловская-Челбасская" в составе электросетевого комплекса ВЛ-110 кВ "Крыловская-Челбасская" с отпайками.

Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельных участков для данного объекта следует выполнить в соответствии с требованиями Федерального земельного законодательства, в том числе инструкции по проведению межевания.

Проект межевания территории является основанием для выноса в натуре (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, и формирования объектов недвижимости.

Установление размеров и границ земельных участков в зонах исторической застройки не проводится, так как отсутствуют объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), а также зоны их охраны.

Расположение изменяемых земельных участков согласно Правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района

Участки расположены в зоне общественно-жилого назначения (О-Ж).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) для индивидуального жилищного строительства;
- 2) для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок);
- 3) малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- 4) блокированная жилая застройка;
- 5) коммунальное обслуживание;
- 6) предоставление коммунальных услуг;
- 7) административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
- 8) социальное обслуживание;

- 9) дома социального обслуживания;
- 10) оказание социальной помощи населению;
- 11) оказание услуг связи;
- 12) общежития;
- 13) бытовое обслуживание;
- 14) здравоохранение;
- 15) амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 16) стационарное медицинское обслуживание;
- 17) дошкольное начальное и среднее образование;
- 18) среднее и высшее профессиональное образование;
- 19) объекты культурно-досуговой деятельности;
- 20) парки культуры и отдыха;
- 21) религиозное использование;
- 22) осуществление религиозных обрядов;
- 23) религиозное управление и образование;
- 24) общественное управление;
- 25) деловое управление;
- 26) магазины;
- 27) банковская и страховая деятельность;
- 28) гостиничное обслуживание;
- 29) обеспечение занятий спортом в помещениях;
- 30) площадки для занятий спортом;
- 31) оборудованные площадки для занятий спортом;
- 32) обеспечение внутреннего правопорядка;
- 33) историко-культурная деятельность;
- 34) земельные участки (территории) общего пользования;
- 35) улично-дорожная сеть;
- 36) благоустройство территории.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) обеспечение научной деятельности;
- 2) обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
- 3) амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- 4) объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- 5) рынки;
- 6) общественное питание;

- 7) развлекательные мероприятия;
- 8) проведение азартных игр;
- 9) выставочно-ярмарочная деятельность;
- 10) пищевая промышленность;
- 11) хранение автотранспорта;
- 12) служебные гаражи;
- 13) автомобильные мойки;
- 14) ремонт автомобилей.
- 15) ведение огородничества.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) индивидуальный гараж на 1-3 автомобиля;
- 2) стоянка для транспорта сотрудников;
- 3) гостевая парковка;
- 4) надворный туалет;
- 5) летний душ;
- 6) хозяйственная постройка;
- 7) хозяйственная площадка;
- 8) площадка для мусорных контейнеров;
- 9) навес;
- 10) герметичный септик;
- 11) индивидуальная баня, сауна;
- 12) пруд;
- 13) бассейн;
- 14) объекты благоустройства;
- 15) сад;
- 16) огород;
- 17) теплица, парник;
- 18) оранжерея;
- 19) индивидуальная скважина;
- 20) индивидуальный колодец;
- 21) резервуар для хранения воды для индивидуального пользования;
- 22) постройка и сооружение для содержания домашних животных (навес, вольер).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

строительства.

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь земельного участка, кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Для индивидуального жилищного строительства	12	300	7000
Для ведения личного подсобного хозяйства	12	500	7000
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	12	300	15000
Блокированная жилая застройка	12	300	2500
Коммунальное обслуживание	1	10	2500
Предоставление коммунальных услуг	1	10	2500
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	12	100	2500
Социальное обслуживание	12	100	2500
Дома социального обслуживания	12	100	2500
Оказание социальной помощи населению	12	100	2500
Оказание услуг связи	12	100	2500
Общественные здания	12	100	2500
Бытовое обслуживание	8	40	2500
Здравоохранение	12	100	10000
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	12	100	2500
Стационарное медицинское обслуживание	12	100	10000
Дошкольное начальное и среднее образование	12	100	50000
Среднее и высшее профессиональное образование	12	100	50000
Объекты культурно-досуговой деятельности	2	10	2500
Парки культуры и отдыха	2	10	100000
Религиозное использование	12	100	2500

Осуществление религиозных обрядов	12	100	2500
Религиозное управление и образование	12	100	2500
Общественное управление	12	100	2500
Деловое управление	12	100	2500
Магазины	8	40	5000
Банковская и страховая деятельность;	12	100	2500
Гостиничное обслуживание	12	100	2500
Обеспечение занятий спортом в помещениях	12	500	50000
Площадки для занятий спортом	2	4	10000
Оборудованные площадки для занятий спортом	10	1000	50000
Обеспечение внутреннего правопорядка	12	100	10000
Историко-культурная деятельность	1	1	20000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Обеспечение научной деятельности	12	100	10000
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	12	100	10000
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	12	100	2500
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	30	10000	15000
Рынки	12	100	2500
Общественное питание	8	40	2500
Развлекательные мероприятия	12	300	10000
Проведение азартных игр	12	300	10000
Выставочно-ярмарочная деятельность	12	100	10000
Пищевая промышленность	12	100	10000
Хранение автотранспорта	4	24	2500
Служебные гаражи	2,5	10	2500
Обеспечение дорожного отдыха	10	100	10000

Автомобильные мойки	10	100	10000
Ведение огородничества	12	300	1500
Ремонт автомобилей	8	100	2500

В существующей жилой застройке для случаев уточнения границ земельных участков, перераспределения земельных участков в целях исправления ошибки в местоположении границ земельных участков с видами разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» и «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», предельная минимальная ширина таких земельных участков – 8 м.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускаются в случае если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами.

Наземные стоянки и парковки для обеспечения планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов, тротуаров.

При проектировании многоквартирных жилых зданий не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года №1300 "Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов".

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

1) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 5 м. В условиях существующей застройки, объекты капитального строительства основного назначения допускается размещать по линии сложившейся застройки;

2) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны проездов до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м. В условиях существующей застройки, объекты капитального строительства основного назначения допускается размещать по линии сложившейся застройки;

3) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных

участков до объектов капитального строительства основного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м. В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, минимальный отступ от границы соседнего земельного участка должен быть не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома;

4) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 1 м.;

5) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений) для содержания домашнего скота и птицы: 4 м.;

6) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

Допускается размещение объектов капитального строительства основного назначения на расстоянии менее 3,0 м от границ соседнего земельного участка, вспомогательного назначения на расстоянии менее 1,0 м от границ соседнего земельного участка, блокировка объектов капитального строительства на смежных земельных участках, по взаимному (удостоверенному) согласию правообладателей, с учетом ограничений и требований, установленных техническими регламентами, строительными, санитарными, экологическими нормами и правилами, а также местными нормативами градостроительного проектирования.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество надземных этажей объектов капитального строительства основного назначения: 3 эт.;

2) предельное количество надземных этажей объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 1 эт.;

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения: 20 м.;

4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 4 м.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 60 %.

Процент застройки подземной части не регламентируется.

5. Минимальный процент озеленения земельного участка для всех типов многоквартирной жилой застройки – 15%.

6. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Коэффициент застройки земельного участка: 0,6.

Минимальный коэффициент использования территории для земельных участков с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» - 0,4, максимальный коэффициент - 0,8.

Минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до септика: 2 м, при условии, что расстояние от фундаментов на соседнем земельном участке до водонепроницаемого септика - не менее 5 м, до фильтрующего септика — не менее 8 м. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего жилого дома необходимо принимать не менее 12 м., до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

Требования к архитектурным решениям архитектурных объектов

Архитектурные решения архитектурного объекта должны соответствовать его функциональному назначению.

В зависимости от назначения архитектурного объекта, настоящими Правилами устанавливаются требования к объему, цвету и применяемым материалам для такого объекта.

Требования к архитектурным решениям архитектурных объектов являются обязательными при создании, изменении архитектурных объектов и должны учитываться при разработке проектной документации на такие архитектурные объекты.

Отклонение от установленных требований к архитектурным решениям архитектурных объектов допускается при надлежащем архитектурном обосновании.

Создаваемый архитектурный объект должен сочетаться с окружающими в пределах квартала зданиями, имеющими ярко выраженный архитектурный облик, акцент. Подсветка фасадов, благоустройство прилегающей территории, элементы благоустройства должны подчеркивать архитектурный облик объекта.

Индивидуальные жилые: требования к внешнему виду не предъявляются.

Многоквартирные жилые дома:

1) объем – сочетание простых геометрических форм;

2) цвет:

- основные объемы – светлые, насыщенные оттенки бежевого цвета;

- декоративные и конструктивные элементы (цоколь, кровля, ограждения) – пастельные тона, оттенки коричневого и красного цвета;

3) материалы – экологически чистые и, преимущественно, современные строительные и отделочные материалы.

Общественные здания и сооружения

Для объектов, расположенных на одной стороне улицы и в пределах квартала с памятником архитектуры или зданием, имеющим отличительные элементы кубанской архитектуры:

1) объем - пластичные формы, статичность и симметрия, эстетическая утонченность, изящество и легкость, наличие декоративных элементов. Здания должны сочетать тенденции кубанской архитектуры и максимальное остекление.

2) цвет:

- основные объемы – светлые, насыщенные оттенки бежевого цвета, при надлежащем архитектурном обосновании – пастельные тона других цветов;

- декоративные и конструктивные элементы – пастельные тона, оттенки коричневого и красного цвета;

3) отделочные материалы – кирпич, декоративная плитка или штукатурка, сотовый поликарбонат, стекло, пластик;

Для объектов, расположенных на противоположной стороне улицы или за пределами квартала, на котором расположен памятник архитектуры или здание, имеющее отличительные элементы кубанской архитектуры:

1) объем – динамичность, сочетание простых и сложных геометрических форм, эстетическая утонченность, изящество и легкость, наличие декоративных элементов из стекла и стали. Односкатные кровли должны закрываться парапетами с главного и боковых фасадов. Здания должны быть максимально остеклены.

2) цвет:

- основные объемы – светлые, насыщенные оттенки бежевого цвета, при надлежащем архитектурном обосновании – пастельные тона других цветов;

- декоративные и конструктивные элементы – контрастные цвета, усиливающие динамику здания и гармонирующие с цветами основного объема.

3) отделочные материалы – декоративная плитка или штукатурка, фасадные панели, сотовый

поликарбонат, металл, стекло, пластик.

Спортивные учреждения

1) объем – динамичность, ассиметричность, сочетание простых и сложных геометрических форм, легкость, наличие декоративных элементов из стекла и стали. Односкатные кровли должны закрываться парапетами с главного и боковых фасадов. Здания должны быть максимально остеклены.

2) цвет:

- основные объемы – пастельные и нейтральные тона;

- декоративные и конструктивные элементы – яркие, чистые, контрастные тона, усиливающие динамику здания.

3) отделочные материалы – декоративная плитка, фасадные панели, сотовый поликарбонат, металл, стекло, пластик.

Рекомендуемые архитектурные стили – техно, хай тек.

Объекты транспортной инфраструктуры и придорожного сервиса

1) объем - пластичные формы, статичность и симметрия.

2) цвет:

	Варианты соотношения коллеров*, RAL								
	1	2	3	4	5	7	8	9	10
Кровля	3 0 0 4	3 0 0 5	3 0 1 6	3 0 1 6	8 0 1 1	8 0 2 5	7 0 2 2	7 0 2 2	702 2
Стены	3 0 1 2	1 0 1 4	1 0 1 3	3 0 1 2	1 0 0 0	9 0 0 2	6 0 1 9	6 0 1 9	Pini с 120
Цоколь	7 0 3 5	7 0 3 6	7 0 3 0	7 0 3 0	7 0 4 2	9 0 0 7	7 0 0 2	7 0 0 3	Ver ona 50
Колонны	9 0 1 1	9 0 1 1	9 0 1 1	9 0 1 1	9 0 1 1	9 0 0 7	7 0 0 2	7 0 0 3	Ver ona 50
Рамы окон и дверей, огражден ия	9 0 1 6	9 0 1 6	9 0 1 6	9 0 1 6	9 0 1 6	9 0 1 6	9 0 1 6	9 0 1 6	901 6

* для каждого архитектурного объекта допускается применять только один вариант соотношения коллеров

3) отделочные материалы – современные строительные и отделочные материалы.

Объекты здравоохранения и образования

1) объем – мягкие, пластичные формы;

2) цвет – пастельные тона;

3) материалы – экологически чистые и, преимущественно, современные строительные и

отделочные материалы.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

1) установленному виду разрешенного использования;

2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:

- режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;
- режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;
- режиму защитных зон и зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации;
- режиму водоохраных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;
- режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Павловского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;
- режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

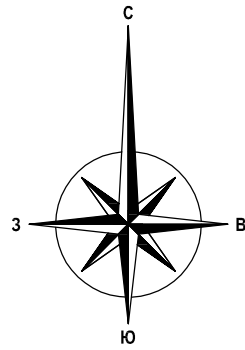
4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;

5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.


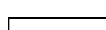
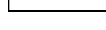


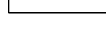
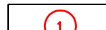



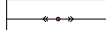

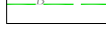

2. В границах территориальной зоны запрещена стоянка сельскохозяйственной техники и автомобилей грузоподъемностью более 3 тонн, за исключением стоянки на земельных участках, с видом разрешенного использования «хранение автотранспорта», «служебные гаражи», «улично-дорожная сеть».

3 Чертеж межевания территории

Чертеж межевания территории
М 1:1000



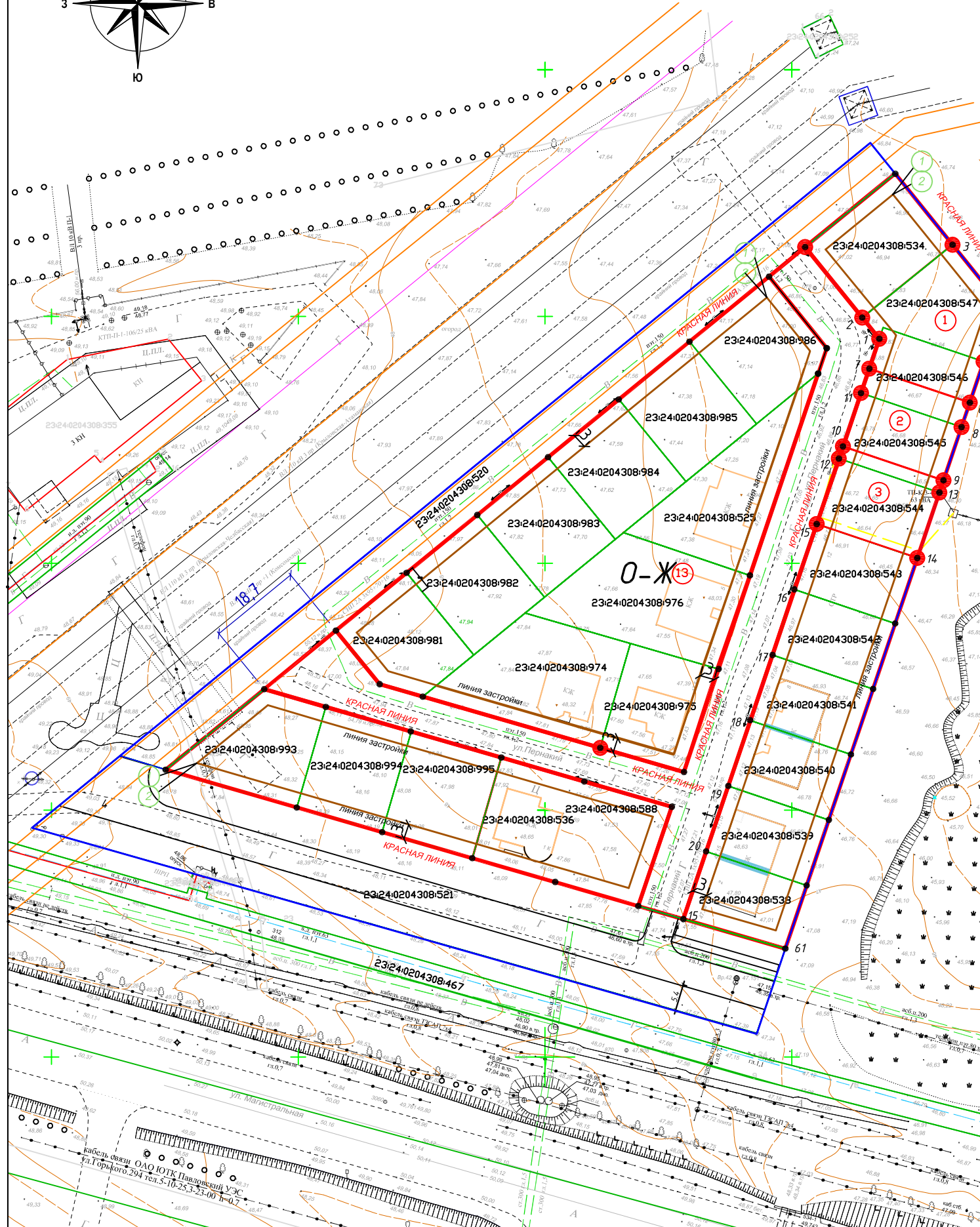
Условные обозначения:

-  - красная линия
-  - границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
-  - границы земельных участков согласно сведений ГКН
-  - границы планируемых земельных участков
-  - номера изменяемых земельных участков
-  - ВЛ электропередачи 0,4 кВ
-  - ВЛ электропередачи 6 кВ, 10 кВ
-  - водопровод
-  - надземный газопровод н.д.
-  - кабель связи
-  - линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
-  - переломная точка красной линии
-  - изменяемые точки границ земельных участков
-  - существующие здания и сооружения

1 - Граница допустимого размещения объектов капитального строительства основного назначения.

2 - Граница допустимого размещения объектов капитального строительства вспомогательного назначения.

						31-07-21-ПМ			
						Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью "Цекоб"			
Изм.	№ док.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Внесение изменений в документацию по планировке территории: "Проект планировки и проект межевания территории, расположенной по адресу: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская, ул.Магистральная, восточнее проектируемого магазина ООО "Домострой"	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Чувилова			08.21		ГД	1	1
Директор		Лихо			08.21				
						Чертеж межевания территории М 1:1000			
						МУП "Павловский АГЦ"			



**МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ПАВЛОВСКИЙ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР"**

СРО-П-039-30102009

Заказчик – ООО «Цекоб»

«Внесение изменений в документацию по планировке территории : «Проект планировки и проект межевания территории , расположенной по адресу: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская, ул.Магистральная, восточнее проектируемого магазина ООО «Домострой»»

Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.

Шифр: 80-20-ПМ

2021 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	2
1.1	Границы существующих земельных участков 23:24:0204308 станицы Павловской.....	2
1.2	Границы зон с особыми условиями использования территорий	6
1.3	Местоположение существующих объектов капитального строительства.....	8
1.4	Границы особо охраняемых природных территорий	10
1.5	Границы территорий объектов культурного наследия	10

1 Материалы по обоснованию межевания территории

Настоящий проект межевания территории разработан в связи с «Внесением изменений в документацию по планировке территории : «Проект планировки и проект межевания территории , расположенной по адресу: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская, ул.Магистральная, восточнее проектируемого магазина ООО «Домострой»». Проектом межевания территории изменяется площадь и границы 3 земельных участков.

Проектом межевания территории предусматривается:

- Изменение границ и площади 3 земельных участков.
- описание местоположения границ объекта недвижимости в объёме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости. Проектом не предусматривается развитие улично-дорожной сети.

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» проект межевания территории является основанием для подготовки межевого плана и, соответственно, государственного кадастрового учёта изменений земельных участков.

Границы существующих земельных участков 23:24:0204308 станции Павловской.

Номер кадастрового квартала: 23:24:0204308									
Номер п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости	Адрес	Площадь или основная характеристика	Категория земель	Виды разрешенного использования	Назначение (проектируемое назначение)	Кадастровая стоимость (руб)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
246	23:24:0204308:497	Земельный участок	Краснодарский край, р-н Павловский, с/п Павловское, ст-ца Павловская, ул. Содружества, 3	1000 +/-11	Земли населённых пунктов	земельные участки для размещения индивидуальных жилищного строительства	—	492000	
247	23:24:0204308:499	Земельный участок	Краснодарский край, р-н Павловский, ст. Павловская, ул. Светлая, 23	1118 +/-12	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	—	550056	
248	23:24:0204308:500	Земельный участок	352045 Краснодарский край, Павловский р-н, ст-ца Павловская, ул Светлая, д 25	703 +/-9	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	—	345876	
249	23:24:0204308:518	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, улица Магистральная, 1Е	484 +/-8	Земли населённых пунктов	магазины	—	608446.08	
250	23:24:0204308:519	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, улица	366 +/-7	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	—	216196.2	

251	23:24:0204308:520	Земельный участок	Магистральная, 1Ж р-н Павловский, ст-ца Павловская, ул Магистральная, восточнее проектируемого магазина ООО "Домострой", участок №30	4139 +/-22	Земли населённых пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования	—	—
252	23:24:0204308:521	Земельный участок	Краснодарский край, Павловский р-н, ст-ца Павловская, ул Магистральная, восточнее проектируемого магазина ООО "Домострой", участок №29	2703 +/-18	Земли населённых пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования	—	—
253	23:24:0204308:522	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станция Павловская, ул. Пернакий, 3	301 +/-6	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	—	177800.7
254	23:24:0204308:523	Земельный участок	Местоположение Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станция Павловская, ул. Пернакий, 1	373 +/-7	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	—	220331.1
255	23:24:0204308:524	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станция Павловская, ул. Пернакий, 5	540 +/-8	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	—	265680
256	23:24:0204308:525	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край,	583 +/-8	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного	—	254601.93

257	23:24:0204308:526	Земельный участок	Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станция Павловская, ул. Пернакий, 7	301 +/-7	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	177800.7
258	23:24:0204308:527	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станция Павловская, ул. Пернакий, 23	301 +/-7	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	177800.7
259	23:24:0204308:528	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станция Павловская, ул. Пернакий, 19	301 +/-7	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	131449.71
260	23:24:0204308:529	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станция Павловская, ул. Пернакий, 17	301 +/-7	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	148092
261	23:24:0204308:530	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станция Павловская, ул. Пернакий, 17	301 +/-7	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	177800.7

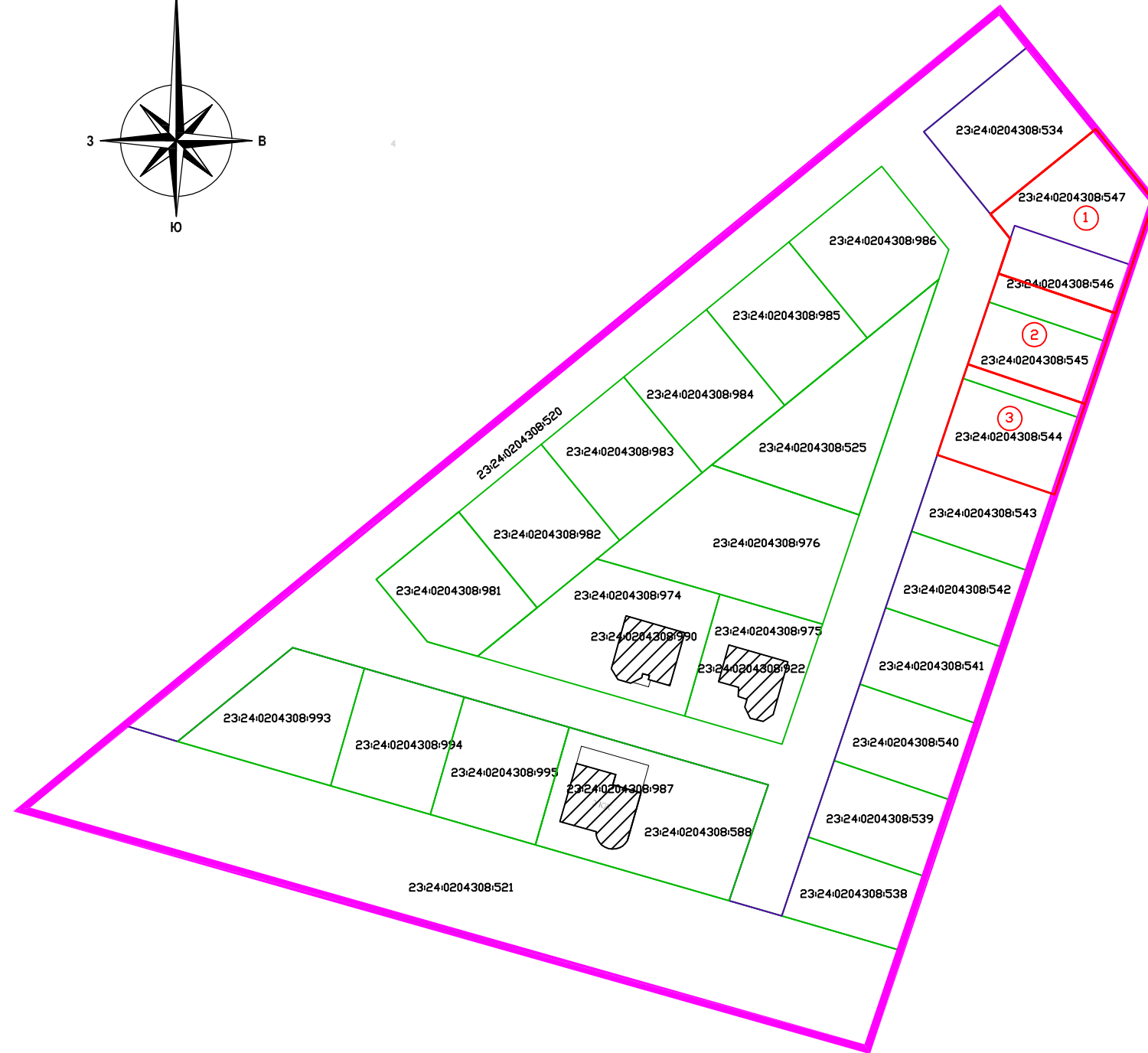
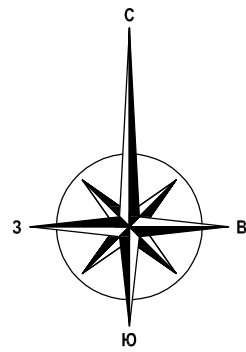
262	23:24:0204308:531	Земельный участок	поселение, станция Павловская, ул. Пернакий, 15	301 +/-7	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	177800.7
263	23:24:0204308:532	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станция Павловская, ул. Пернакий, 13	301 +/-7	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	177800.7
264	23:24:0204308:533	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станция Павловская, ул. Пернакий, 11	301 +/-7	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	177800.7
265	23:24:0204308:534	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станция Павловская, ул. Пернакий, 22	434 +/-7	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	256363.8
266	23:24:0204308:535	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станция	366 +/-7	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	180072

269	23:24:0204308:538	Земельный участок	Павловская, улица Магистральная, 1И	301 +/-6	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	148092
270	23:24:0204308:539	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станция Павловская, ул. Пернакий, 2	301 +/-6	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	148092
271	23:24:0204308:540	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станция Павловская, ул. Пернакий, 4	301 +/-6	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	177800.7
272	23:24:0204308:541	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станция Павловская, ул. Пернакий, 6	301 +/-6	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	177800.7
273	23:24:0204308:542	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станция Павловская, ул. Пернакий, 10	301 +/-6	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	177800.7

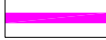



274	23:24:0204308:543	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станция Павловская, ул. Пернакий, 12	301 +/-6	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	177800.7
275	23:24:0204308:544	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станция Павловская, ул. Пернакий, 14	301 +/-6	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	131449.71
276	23:24:0204308:545	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станция Павловская, ул. Пернакий, 16	301 +/-6	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	148092
277	23:24:0204308:546	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станция Павловская, ул. Пернакий, 18	301 +/-6	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	177800.7
278	23:24:0204308:547	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станция Павловская, ул. Пернакий, 20	354 +/-7	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	209107.8

1.1 Границы зон с особыми условиями использования территорий.

*Схема местоположения существующих объектов капитального строительства
М 1:1000*



Условные обозначения:

-  - границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
-  - границы земельных участков согласно сведений ГКН
-  - границы планируемых земельных участков
-  - номера изменяемых земельных участков


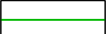
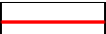



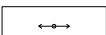
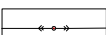


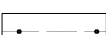
1.Существующие объекты капитального строительства нанесены согласно сведений ГКН

						31-07-21-ПМ			
						Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью "Цекоб"			
Изм.	№ док.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Внесение изменений в документации по планировке территории: "Проект планировки и проект межевания территории, расположенной по адресу: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская, ул.Магистральная, восточнее проектируемого магазина ООО "Домострой"	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Чувилова			08.21		ГД	1	1
Директор		Лихо			08.21				
						Схема местоположения существующих объектов капитального строительства М 1:1000	МУП "Павловский АГЦ"		

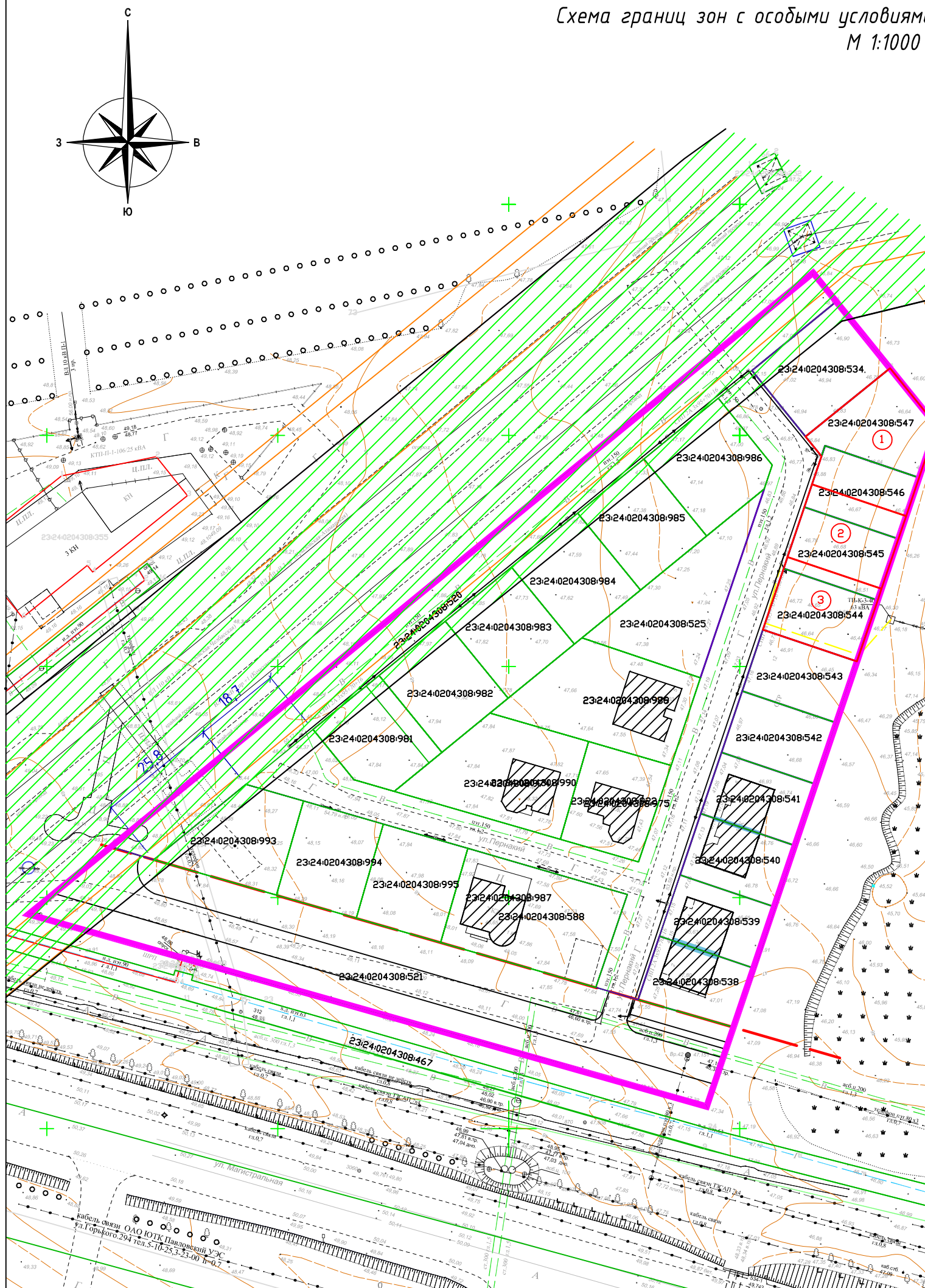
1.2 Местоположение существующих объектов капитального строительства.

Схема границ зон с особыми условиями использования территорий
М 1:1000

Условные обозначения:

-  - границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания
-  - границы земельных участков согласно сведений ГКН
-  - границы планируемых земельных участков
-  - номера изменяемых земельных участков
-  - Граница охранной зоны воздушной линии электропередач ВЛ-35 кВ "Павловская-Комсомолец" в составе электросетевого комплекса ПС-35/10 кВ "Комсомолец" с прилегающими ВЛ; граница охранной зоны воздушной линии электропередачи ВЛ-110 кВ "Крыловская-Челбасская" в составе электросетевого комплекса ВЛ-110 кВ "Крыловская-Челбасская" с отпайками; граница охранной зоны воздушной линии электропередач ВЛ-110 кВ "Крыловская-Атамановская" в составе электросетевого комплекса ПС-110/35/10 кВ "Атамановская" с прилегающими ВЛ, ПС и отпайками
-  - Охранная зона воздушной линии электропередач ВЛ-35 кВ "Павловская-Комсомолец" в составе электросетевого комплекса ПС-35/10 кВ "Комсомолец" с прилегающими ВЛ; охранная зона воздушной линии электропередачи ВЛ-110 кВ "Крыловская-Челбасская" в составе электросетевого комплекса ВЛ-110 кВ "Крыловская-Челбасская" с отпайками; охранная зона воздушной линии электропередач ВЛ-110 кВ "Крыловская-Атамановская" в составе электросетевого комплекса ПС-110/35/10 кВ "Атамановская" с прилегающими ВЛ, ПС и отпайками
-  - ВЛ электропередачи 0,4 кВ
-  - ВЛ электропередачи 6 кВ, 10 кВ
-  - водопровод
-  - надземный газопровод н.д.
-  - кабель связи

1. В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания, особо охраняемые природные территории, лесничества отсутствуют.
2. Границы зон с особыми условиями использования территории нанесены согласно сведений ГКН



31-07-21-ПМ					
Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью "Цекоб"					
Изм.	№ док.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Чувилова			08.21
Директор		Лихо			08.21
Внесение изменений в документацию по планировке территории: "Проект планировки и проект межевания территории, расположенной по адресу: Краснодарский край, Павловский район, ст. Павловская, ул. Магистральная, восточнее проектируемого магазина ООО "Домострой"					
		Стадия	Лист	Листов	
		ГД	1	1	
Схема границ зон с особыми условиями использования территорий М 1:1000					
МУП "Павловский АГЦ"					

1.3 Границы особо охраняемых природных территорий.

Границы особо охраняемых природных территорий на территории, в отношении которой подготовлен проект планировки и проект межевания территории не выявлен.

1.4 Границы территорий объектов культурного наследия.

Границы территорий объектов культурного наследия на территории, в отношении которой подготовлен проект планировки и проект межевания территории не выявлен.