

МУП «Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Заказчик : Волченко Н.Г., Дуборкина Н.А.

Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская
ул.Кубанская ,15Б

**Проект межевания территории, ограниченной
улицами Куйбышева, Ленинградской, Кубанской и
Западной в станице Павловской Павловского района
Краснодарского края**

39-22-ПМ

И.о.директора МУП «Павловский
архитектурно-градостроительный центр»

Чувилова Н.Н.

Кадастровый инженер

Чувилова Н.Н.

Состав проекта	
№ тома	Наименование
1	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания
2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Содержание:

№ п/п	Наименование	стр
Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории		
1	Введение	
1.1.	Цели и задачи разработки проекта межевания территории	
1.2.	Анализ существующего положения согласно утвержденной градостроительной документации	
2.	Формирование земельных участков	
2.1	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяется в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим кодексом для территориальных зон.	
2.2	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков,	
2.3.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.	
2.4	Категория земель образуемого земельного участка	
2.5	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	
2.6	Установление красных линий	
2.7	Сервитуты и иные обременения	
2.8	Основные технико-экономические показатели проекта межевания	
2.9	Рекомендации по порядку установления границ на местности	
2.10	Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков)	
Чертежи межевания территории		
Материалы по обоснованию		
3	Обоснование принятого проектного решения	
Приложение		
4.1	Контракт на предоставление услуг	
4.2	Техническое задание	

МУП «Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Заказчик : Волченко Н.Г., Дуборкина Н.А.

Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская
ул.Кубанская ,15Б

**Проект межевания территории, ограниченной
улицами Куйбышева, Ленинградской, Кубанской и
Западной в станице Павловской Павловского района
Краснодарского края**

39-22-ПМ

**ТОМ 1.
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

И.о.директора МУП «Павловский
архитектурно-градостроительный центр»

Чувилова Н.Н.

Кадастровый инженер

Чувилова Н.Н.

1. ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания квартала в согласованных границах разработан в соответствии с :

- Градостроительным кодексом;
- Земельным кодексом РФ ;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
- Федеральным законом «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ;
- постановлением Правительства РФ от 4 апреля 2002 г. № 214 «Об утверждении положения о государственной экспертизе землеустроительной документации»;
- постановлением Правительства РФ от 7 июня 2002 г. №396 «Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства»;
- постановлением Правительства РФ от 11 июля 2002 г. №514 «Об утверждении положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства»;
- методическими рекомендациями по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства от 17.02.2003 г., утвержденных Росземкадастром;
- СП 42.13330. 2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. Постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150).

1.1 Цели и задачи разработки проекта межевания территории

Подготовка документации проект межевания территории, ограниченной улицами Куйбышева, Ленинградской, Кубанской и Западной в станице Павловской Павловского района Краснодарского края осуществляется в целях определения границ земельного участка многоквартирного жилого дома, в соответствии с требованиями ст. 11.3 Земельного кодекса РФ, установления параметров планируемого развития территории многоквартирного жилого дома; с целью установления границ изменяемого земельного участка.

Задачи разработки документации по межеванию территории:

1) определения местоположения границ образуемого и изменяемого 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 деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

1.2 Анализ существующего положения согласно утвержденной градостроительной документации

Согласно генеральному плану Павловского сельского поселения, утвержденному решением Совета муниципального образования Павловский район от 16.11.2017 г. № 40/278 «Об утверждении генерального плана Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края», рассматриваемая территория располагается в черте населенного пункта ст.Павловская Павловского района Краснодарского края.

Согласно Правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район № 32/218 от 21.07.2022 г. «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Павловский район от 21.04.22 г. № 29/177 «Об утверждении правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края», в территориальной зоне Ж-1 зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

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.

Перечень и сведения о земельных участках, находящихся на территории квартала 274 станицы Павловской в границах рассматриваемых территориальных зон Ж-1 и П-О

Но-мер п/п	Кадастро-вый номер объекта недвижимо-сти	Вид объ-екта не-движимос-ти	Адрес	Площадь или основ-ная харак-теристика	Категория зе-мель	Виды разрешен-ного использова-ния	Назначе-ние (про-ектируе-мое назна-чение)	Кадастровая стоимость (руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	23:24:0204274:4	Земельный участок	Почтовый адрес ориенти-ра: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Кубанская, 19	731		Для ведения личного подсобного хозяйства	—	570260.41
2	23:24:0204274:12	Земельный участок	Местоположение установ-лено относительно ориен-тира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориенти-ра: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Кубанская, 15-а	3287 +/-40		объекты складского назначения различного профиля	—	1995504.83
3	23:24:0204274:76	Земельный участок	Почтовый адрес ориенти-ра: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Кубанская, 15	1977 +/-28		Земли для ведения лич-ного подсобного хозяй-ства	—	1518612.78
4	23:24:0204274:79	Земельный участок	Почтовый адрес ориенти-ра: Краснодарский край, р-н Павловский, с/п Павловское, ст-ца Павловская, ул. Кубанская, 17	744 +/-19		Для ведения личного подсобного хозяйства	—	591799.92
5	3:24:0204274:80	Земельный участок	Местоположение установ-лено относительно ориен-тира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориенти-ра: край Краснодарский, Павловский район, с/о	700		Земли для ведения лич-ного подсобного хозяй-ства	—	546077

			Павловский, ст-ца Павловская, ул. Кубанская, дом 21					
6	23:24:0204274:81	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Павловский, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Кубанская, 23	709 +/-9		Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	572751.47
7	3:24:0204274:82	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Кубанская, 25	803 +/-20		Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	651658.59
8	3:24:0204274:84	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Кубанская, дом 15-Б, квартира 1	626		Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	488348.86
9	23:24:0204274:85	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Кубанская, дом 15-Б, квартира 2	542		Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	422819.62
10	3:24:0204274:95	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира:	950		Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	741104.5

			ра: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Куйбышева, дом 2					
11	3:24:0204274:97	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Куйбышева, 4	738 +/-19		Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	587957.22
12	23:24:0204274:99	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Куйбышева, дом 6	711		Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	554658.21
13	23:24:0204274:10 1	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Куйбышева, дом 8	700		Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	546077
14	23:24:0204274:10 3	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Павловский, с/п Павловское, ст. Павловская, ул. Куйбышева, 10	704 +/-19		Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	569866.88
15	23:24:0204274:10 4	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира:	784 +/-20		Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	637415.52

			ра: край Краснодарский, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Куйбышева, 12					
16	23:24:0204274:13 4	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Куйбышева, 2 А квартира 1,2	1273 +/-25			для эксплуатации многоквартирного жилого дома	1008152.35
17	23:24:0204274:18 0		, Павловский р-н, с/п Павловское, ст-ца Павловская, ул Кубанская, д 15	122.5	_____	_____		2482269.25
18	23:24:0204274:18 5		Краснодарский край, р-н Павловский, ст-ца Павловская, ул. Кубанская, д. 15а	164.0	_____	_____		2819081.9
19	23:24:0204274:18 8		352040 , Павловский р-н, с/п Павловское, ст-ца Павловская, ул Куйбышева, д 10	250.2	_____	_____		3788152.68
20	23:24:0204274:34 8		Краснодарский край, р-н Павловский, ст-ца Павловская, ул. Куйбышева, д. 4	85.4	_____	_____		1543902.54
21	23:24:0204274:40 3		Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Куйбышева, д. 12	70.0	_____	_____		1034766.69
22	23:24:0204274:41 0		Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Кубанская, д. 23	70.7	_____	_____		1045114.35
23	23:24:0204274:41 1		Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Кубанская, д. 19	73.8	_____	_____		1090939.73

24	23:24:0204274:41 6		Российская Федерация, Краснодарский край, Пав- ловский район, ст-ца Пав- ловская, ул. Кубанская, д. 21	83.9	_____	_____		1817010.17
25	23:24:0204274:42 0		Российская Федерация, Краснодарский край, Пав- ловский район, ст-ца Пав- ловская, ул. Кубанская, д. 25	45.0	_____	_____		665207.16
26	23:24:0204274:46 4		Российская Федерация, Краснодарский край, Пав- ловский район, ст-ца Пав- ловская, ул. Кубанская, д. 15/А	613.4	_____	_____		5466051.22
27	23:24:0204274:46 5		Российская Федерация, Краснодарский край, Пав- ловский район, ст-ца Пав- ловская, ул. Кубанская, д. 15/А	21.6	_____	_____		311583.47
28	23:24:0204274:54 1		, Павловский р-н, ст- ца Павловская, ул Кубанская, д 17	50.7	_____	_____		575589.89
29	3:24:0204274:546		, Павловский р-н, ст- ца Павловская, ул Куйбышева, д 2	87.2	_____	_____		989969.2
30	23:24:0204274:54 9		, Павловский р-н, ст- ца Павловская, ул Куйбышева, д 6	55.6	_____	_____		770319.59

2. Формирование земельных участков

Земельный участок для размещения многоквартирного жилого дома образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и (или) из земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена в границе кадастрового квартала 23:24:00204276 в территориальной зоне Ж-1; изменяемы земельный участок расположен в территориальной зоне П-О в границе кадастрового квартала 23:24:0204276.

Каталог координат формируемого земельного участка из муниципальных земель расположенного в черте населенного пункта станица Павловская Павловского района по улице Кубанская,15Б

№ вершины	X	Y	Примечание
Участок № 1. Площадью 1123 кв.м.			
1	599858.85	2206551.76	
2	599858.41	2206560.36	
3	599856.82	2206580.83	
4	599820.32	2206577.65	
5	599818.26	2206577.51	
6	599820.30	2206548.76	
7	599824.57	2206549.15	
8	599827.27	2206549.26	

На формируемом земельном участке расположен двухквартирный жилой дом. Площади формируемого земельного участка достаточно для расположения всех объектов благоустройства, инженерных коммуникаций. Двухквартирный жилой дом подключен к сетям водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения. Водоотведение производится в индивидуальный септик.

Доступ к земельному участку с улицы Кубанской.

Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. № 491, в состав общего имущества включаются:

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и 8 спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Принцип расчета площадей земельных участков, объектов проектирования, и формирования границ, основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания.

Каталог координат изменяемого земельного участка с К№ 23:24:0204274:12
расположенного в черте населенного пункта станица Павловская Павловского
района по улице Кубанская,15-а, в границах территориальной зоны П-О согласно
фактического местоположения

№ вершины	X	Y	Примечание
Участок № 1. Площадью 3287 кв.м.			
9	599862.53	2206561.81	
10	599899.02	2206578.83	
11	599909.81	2206557.93	
12	599916.99	2206545.43	
13	599922.52	2206536.62	
14	599919.44	2206534.69	
15	599913.91	2206543.50	
16	599908.41	2206540.04	
17	599859.15	2206517.89	
18	599850.61	2206516.18	
19	599848.99	2206516.43	
20	599827.34	2206516.14	
21	599824.66	2206516.13	
26	599824.49	2206534.39	
7	599824.57	2206549.15	
8	599827.27	2206549.26	
1	599858.85	2206551.76	
2	599858.41	2206560.36	
23	599864.94	2206550.11	
24	599864.53	2206553.08	
25	599861.55	2206552.67	
26	599861.97	2206549.69	
27	599832.11	2206523.73	
28	599832.37	2206526.71	
29	599829.38	2206526.97	
30	599829.12	2206523.98	

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого и изменяемого объектов публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

В границах проектируемого и изменяемого объектов присутствуют обременения (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры).

В пределах границ проектируемого земельного участка под многоквартирный жилой дом и изменяемого земельного участка объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. В соответствии с этим границы территорий объектов культурного наследия на чертеже межевания территории не отображены. Границы территорий объектов культурного наследия в проекте не разрабатываются.

Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки. Изменяемые границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов складского назначения.

Границы земельного участка, сформированные настоящим проектом, определены для оформления земельного участка под многоквартирным домом и признания его объектом недвижимости в установленном действующим законодательством порядке.

2.1 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяется в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом РФ для территориальных зон.

Общая площадь территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, составляет 15742 кв.м (1,5742 га). Система координат МСК-23 зона 2.

Участок № 1. Площадью 15742 кв.м.		
	Х	У

1.	599919.44	2206534.69	
2.	599922.52	2206536.62	
3.	599916.99	2206545.43	
4.	599909.81	2206557.93	
5.	599899.02	2206578.83	
6.	599897.62	2206581.54	
7.	599894.83	2206596.67	
8.	599890.58	2206621.64	
9.	599888.58	2206621.82	
10.	599887.75	2206626.38	
11.	599887.19	2206626.35	
12.	599885.36	2206647.35	
13.	599883.37	2206688.20	
14.	599882.39	2206708.06	
15.	599880.97	2206730.23	
16.	599857.54	2206729.31	
17.	599857.38	2206728.38	
18.	599849.63	2206728.30	
19.	599849.63	2206729.13	
20.	599847.33	2206729.07	
21.	599847.32	2206728.61	
22.	599845.67	2206728.55	
23.	599810.06	2206727.26	
24.	599811.40	2206704.02	
25.	599812.58	2206684.50	
26.	599814.50	2206643.38	
27.	599818.26	2206577.51	
28.	599820.30	2206548.76	
29.	599824.57	2206549.15	
30.	599824.49	2206534.39	
31.	599824.67	2206516.13	
32.	599827.34	2206516.14	
33.	599848.99	2206516.43	
34.	599850.61	2206516.18	
35.	599859.15	2206517.89	
36.	599908.41	2206540.04	
37.	599913.91	2206543.50	

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

Номер п/п	Наименование территории образуемых участков проектирования	Способ образования	Площадь, кв.м.
1	малоэтажная многоквартирная жилая	Образование земельного участка из	1123

	застройка	земель, находящихся в государственной собственности	
--	-----------	---	--

2.3 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Формирование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд проектом не предусмотрено.

2.4 Категория земель образуемых земельных участков

Территория многоквартирного жилого дома расположена в категории земель - земли населенных пунктов, в границах в границах территориальной зоны Ж-1. Территория изменяемого земельного участка в категории земель - земли населенных пунктов, в границах в границах территориальной зоны П-О.

2.5 Вид разрешенного использования образуемого земельного участка

Территория многоквартирного жилого дома согласно правилам землепользования и застройки Павловского сельского поселения расположен – в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

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) блокированная жилая застройка;
- 4) малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- 5) предоставление коммунальных услуг;
- 6) дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- 7) земельные участки (территории) общего пользования;
- 8) улично-дорожная сеть;
- 9) благоустройство территории;
- 10) ведение садоводства;
- 11) амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 12) ведение огородничества.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) передвижное жилье;

- 2) хранение автотранспорта;
- 3) социальное обслуживание;
- 4) дома социального обслуживания;
- 5) оказание социальной помощи населению;
- 7) общежития;
- 8) бытовое обслуживание;
- 9) объекты культурно-досуговой деятельности;
- 10) религиозное использование;
- 11) осуществление религиозных обрядов;
- 12) религиозное управление и образование;
- 13) амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- 14) деловое управление;
- 15) рынки;
- 16) магазины;
- 17) общественное питание;
- 18) обеспечение занятий спортом в помещениях;
- 19) площадки для занятий спортом.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- не установлены.

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, 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 (приусадебный земельный участок)	12	500	7000
Блокированная жилая застройка	10	200	2500
Предоставление коммунальных услуг	1	10	2500
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	12	100	50000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Ведение огородничества	12	300	7000
Ведение садоводства	12	300	1500
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	12	100	2500
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	12	300	15000
Передвижное жилье	12	100	10000
Хранение автотранспорта	3	18	2500

Социальное обслуживание	12	100	2500
Дома социального обслуживания	12	100	2500
Оказание социальной помощи населению	12	100	2500
Общежития	12	100	2500
Бытовое обслуживание	8	40	2500
Объекты культурно-досуговой деятельности	2	10	5000
Религиозное использование	12	100	2500
Осуществление религиозных обрядов	12	100	2500
Религиозное управление и образование	12	100	2500
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	8	100	2500
Деловое управление	10	100	2500
Рынки	12	100	2500
Магазины	8	40	2500
Общественное питание	8	40	2500
Обеспечение занятий спортом в помещениях	12	500	10000
Площадки для занятий спортом	2	4	10000

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.

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".

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.

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 и гаражи легкового автотранспорта 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 и гаражи легкового автотранспорта допускается размещать по линии сложившейся застройки;

3) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны смежных 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 смежного 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 смежных земельных участков до объектов капитального строительства вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений), за исключением объектов для содержания домашнего скота и птицы: 1 м.;

5) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны смежных 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 смежного земельного участка, вспомогательного назначения на расстоянии менее 1,0 м от границ смежного 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.

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 основного назначения, расположенных на земельных участках с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» - 1 эт.;

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

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

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

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.

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

Минимальный процент озеленения земельного участка для зданий общественно-делового назначения и апартаментов – 30%.

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

Коэффициент застройки земельного участка: 0,6.

Минимальный отступ от границ земельного участка со стороны смежных земельных участков до септика: 2 м, при условии, что расстояние от фундаментов на смежном 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 смежного жилого дома необходимо принимать не менее 12 м., до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

Ограничения использования земельных участков в части установления предельных параметров для объектов некапитального строительства.

Минимальные отступы от границ земельных участков до объектов некапитального строительства (в том числе навесов, беседок, мангалов, вольеров):

1) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц до объектов некапитального строительства вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей): 5 м.;

2) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны проездов до объектов некапитального строительства вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей): 3 м.;

3) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны смежных земельных участков до объектов некапитального строительства вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей), за исключением объектов для содержания домашнего скота и птицы: 1 м.;

4) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны смежных земельных участков до объектов некапитального строительства вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей) для содержания домашнего скота и птицы: 4 м.;

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

Предельная высота объектов некапитального строительства вспомогательного назначения: 4 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 и садовые дома: 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, асимметричность, 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 колеров*, RAL								
									1 0
Кровля	004	005	016	016	011	025	022	022	7 022
Стены	012	014	013	012	000	002	019	019	P inic 120
Цоколь	035	036	030	030	042	007	002	003	V erona

									50
Колонны	011	011	011	011	011	007	002	003	V erona 50
Рамы окон и дверей, ограждения	016	016	016	016	016	016	016	016	9 016

* для каждого архитектурного объекта допускается применять только один вариант соотношения колеров;

3) отделочные материалы – современные строительные и отделочные материалы.

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

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 водоохранных 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.

Расстояния от помещений и выгулов (вольеров, навесов, загонов) для содержания и разведения домашнего скота и птицы до жилых домов и кухонь должны быть не менее указанных в таблице.

Нормативный разрыв	Поголовье (шт.), не более						
	Свины	Коровы, бычки	Волы, козы	Куры, утки, индейки, гуси, утки-матки	Птица	Лошади	Нутрии, песцы
10 м	3	3	0	1	0	3	5
15 м	5	5	3	1	0	5	8
20 м	8	8		2		8	8

			5	0	5		
30 м	1	1	2	3	6	1	1
	0	0	0	0	0	0	0

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», «улично-дорожная сеть».

В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному развитию территории не предусматривается.

Для формируемого земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская ул.Кубанская,15Б, площадью 1123 кв.м., устанавливается вид разрешенного использования: **малоэтажная многоквартирная жилая застройка.**

Для изменяемого земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская ул.Кубанская,15-а, площадью 3287 кв.м., вид разрешенного использования: **объекты складского назначения различного профиля.**

2.6 Установление красных линий

Проектируемые красные линии отображены в графической части проекта межевания территории и устанавливаются по границам проектируемых земельных участков в системе координат МСК 23. Установление границ объектов на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных линий.

Образуемый земельный участок для многоквартирного жилого дома в результате межевания, относится к земельным участкам, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена. Распоряжение образованным земельным участком для размещения многоквартирного жилого дома осуществляется органом местного самоуправления, с последующей передачей в собственность жильцам многоквартирного жилого дома.

2.7 Сервитуты и иные обременения

На рассматриваемых земельных участках расположены существующие:

- газопровод высокого давления, имеющий охранную зону 7 метров по обе стороны от оси;
- линия электропередач 0,4 кВ, имеющая охранную зону 2 метра по обе стороны от оси;

- линия электропередач 10кВ, имеющая охранную зону 10 метра по обе стороны от оси;

- охранную зону трансформаторов имеющая охранную зону 10 метра по обе стороны от оси;

Изменяемый земельный участок расположен в санитарно-защитной зоне предприятий и производств.

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

2.8 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Ед.изм	Количество
1	Территория в границах проектирования	кв.м	15633
2	Территория подлежащая межеванию в т.ч.	кв.м.	4410
2.1	Уточняемые земельные участки	кв.м.	3287
		шт	1
2.2	Формируемые земельные участки	кв.м.	1123
		шт	1

2.9 Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома и изменяемого земельного участка на местности следует выполнить в соответствии с требованиями Федерального земельного законодательства, в том числе инструкции по проведению межевания.

Проект межевания территории является основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков и формирования объектов недвижимости.

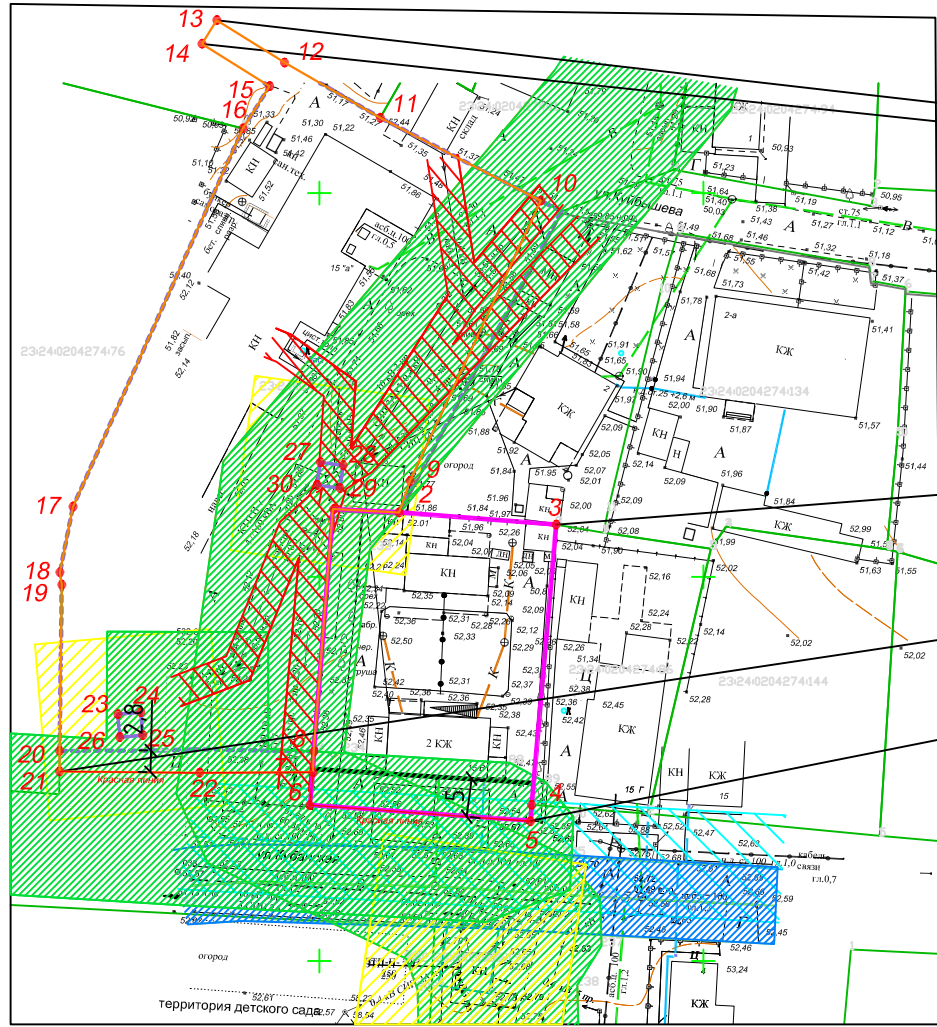
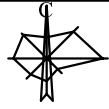
Установление границ объектов на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных линий.

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

2.10. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения 10 местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков)

Лесные участки в границах проектирования отсутствуют

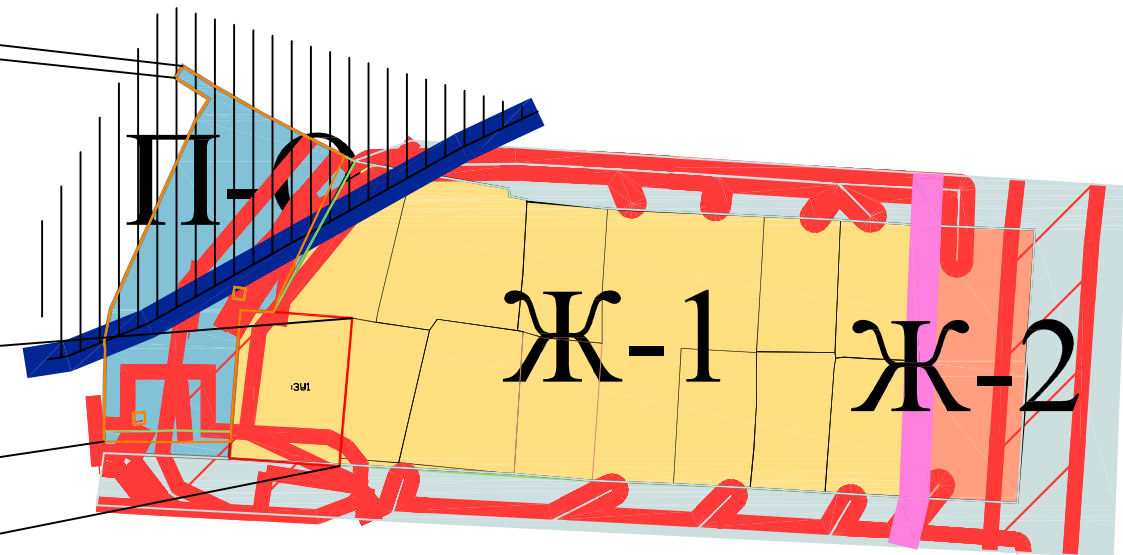
**ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**



Чертеж межевания земельных участков
М 1:1000 и 1:500

Координаты красных линий

№ п/п	X	Y
5.	599818.26	2206577.51
6.	599820.30	2206548.76
7.	599824.57	2206549.15
22.	599824.49	2206534.39
21.	599824.66	2206516.13



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница территориальной зоны
- Границы земельных участков по сведениям ГРН
- Граница проектируемого земельного участка
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Зона застройки многоквартирными и среднеэтажными жилыми домами

- Зона производства и общественных объектов V класса опасности
- Граница защитной зоны объектов культурного наследия
- Граница охранной зоны ВЛ электропередачи и ТП
- Граница санитарно-защитной зоны предприятий и производств
- Граница измененного земельного участка
- Охранная зона водопровода (5 м в каждую сторону)
- Линия связи существующая
- Граница измененного земельного участка согласно сведений ГРН

- Линия отступа от красных линий в целях определения мест постановочного размещения зданий, строений и сооружений
- Красные линии
- Водопровод существующий
- Электролиния существующая

- Охранная зона ВЛ 0,4кВ (< 2 м в каждую сторону)
- Охранная зона трансформаторной подстанции
- Охранная зона ВЛ 10 кВ (< 10 м в каждую сторону)

39-22 - ПМ					
Инж.	Кад.ч.	Лист	Эрок.	Подп.	Дата
Инженер	Чубилова				10.22
Директор	Лило				10.22
Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская ул.Кубанская, 15					
Проект межевания			Страница	Лист	Листов
Чертеж межевания земельных участков 1:1000 и 500			ПМ	1	1
ИПТ Павловский архитектурно-градостроительный центр					

МУП «Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Заказчик : Волченко Н.Г., Дуборкина Н.А.

Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская ул.Кубанская
,15Б

**Проект межевания территории, ограниченной
улицами Куйбышева, Ленинградской, Кубанской и
Западной в станице Павловской Павловского района
Краснодарского края**

39-22-ПМ

**ТОМ II
Материалы по обоснованию
проекта межевания территории**

И.о.директора МУП «Павловский
архитектурно-градостроительный центр»

Чувилова Н.Н.

Кадастровый инженер

Чувилова Н.Н.

Обоснование принятого проектного решения

Настоящий проект межевания территории разработан в связи с необходимостью предоставления земельного участка в собственность граждан, проживающих на данной территории, а именно: малоэтажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская ул.Кубанская,15Б площадью 1123 кв.м., а также с изменением границ существующего земельного участка с К№ 23:24:0204274:12.

Проектом межевания территории определяются площадь и границы образуемого и изменяемого земельного участка.

Проектом межевания территории предусматривается:

- образование одного земельного участка, изменение границ одного земельного участка.
- описание местоположения границ объекта недвижимости в объёме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости.

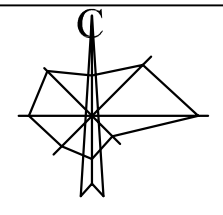
Проектом не предусматривается развитие улично-дорожной сети.

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 земельного участка.


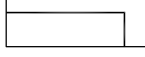



Использование земель под многоквартирным жилым домом по назначению должно осуществляться землепользователями с соблюдением мер по обеспечению сохранности данных коммуникаций.

Схема местоположения существующих объектов капитального строительства и существующих земельных участков

М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Граница территориальной зоны
-  Границы земельных участков по сведениям ГКН
-  Граница проектируемого земельного участка
-  Граница изменяемого земельного участка
-  Существующие объекты капитального строительства согласно сведений ГКН

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

39-22-ПМ					
Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская ул.Кубанская, 15					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подп.	Дата
Инженер		Чувилова			10.22
Директор		Лихо			10.22
Проект межевания					Стадия
Схема местоположения существующих объектов капитального строительства и существующих земельных участков М 1:1000					Лист
					Листов
					МУП
					"Павловский архитектурно-градостроительный центр"
					ПМ
					2
					3

