

ООО «Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Заказчик : Сургучева А.А.

Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская, ул.Щорса

**Проект межевания территории, расположенной
в юго-западной части станицы Павловской
Краснодарского края в границах
территориальной зоны застройки малоэтажными
жилыми домами (Ж2)**

06-26 ПМ

Директор ООО «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	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков,	
2.2	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.	
2.3.	Категория земель образуемого земельного участка	
2.4.1	Градостроительные регламенты территориальной зоны	
2.4.2	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	
2.5	Установление красных линий	
2.6	Сервитуты и иные обременения	
2.7	Основные технико-экономические показатели проекта межевания	
2.8	Рекомендации по порядку установления границ на местности	
2.9	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)	
2.10	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.	
Чертежи межевания территории		
Материалы по обоснованию		
3	Обоснование принятого проектного решения	
Приложение		
4.1		
4.2		

ООО «Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Заказчик : Сургучева А.А.

Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская, ул.Щорса

**Проект межевания территории, расположенной
в юго-западной части станицы Павловской
Краснодарского края в границах
территориальной зоны застройки
малоэтажными жилыми домами (Ж2)**

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

ст.Павловская 2026 г.

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;

- 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 Проекта межевания территории, расположенной в юго-западной части станицы Павловской Краснодарского края в границах территориальной зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2) осуществляется в целях определения границ образуемого земельного участка под существующими сооружениями в соответствии с требованиями ст. 11.3 Земельного кодекса РФ.

Задачи разработки документации по межеванию территории:

- 1) определения местоположения границ образуемого земельного участка
- 2) установление красных линий.

1.2 Анализ существующего положения согласно утвержденной градостроительной документации

Согласно генеральному плану Павловского сельского поселения, утвержденному решением Совета муниципального образования Павловский район от 16 ноября 2017 года № 40/278 « Об утверждении генерального плана Павловского сельского поселения Павловского района, Краснодарского края» (в редакции решения Совета муниципального образования Павловский район от 21 марта 2024 г. № 64/371 «О внесении изменений в решение 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 Правилам землепользования и застройки Павловского сельского поселения, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район № 66/399 от 23.05.2024 г. «Об утверждении правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края» (в редакции решения Совета муниципального образования Павловский район от 19.03.2026 г. № 13/62 «О внесении изменений в решение Совета

муниципального образования Павловский район от 23.05.2024 г. № 66/399 « Об утверждении правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края»), земельный участок расположен в территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2). Формируемый земельный участок расположен в кадастровом квартале 23:24:0204303.

При разработке проекта межевания обеспечиваются:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования,
- обеспечения условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемого земельного участка,

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

Перечень и сведения о земельных участках, находящихся в пределах территориальной зоны Ж2

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
1	23:24:0204303:425 (количество контуров - 1)	Земельный участок	Краснодарский край, Павловский р-н, ст.Павловская, по ул.Мира, район гаражей, ряд №13	24 +/- 2	Земли населенных пунктов	индивидуальное обслуживание клиентов	-	22390.08
2	23:24:0204303:460 (количество контуров - 1)	Земельный участок	Краснодарский край, р-н. Павловский, ст-ца. Павловская, ул. Щорса	11 +/- 1	Земли населенных пунктов	Коммунальное обслуживание	-	4295.17
3	23:24:0204303:5 (количество контуров - 1)	Земельный участок	край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Щорса, дом 85	1100	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства	-	820589
4	23:24:0204303:251 (количество контуров - 1)	Земельный участок	Краснодарский край, р-н Павловский, ст-ца Павловская, ул.	3743 +/- 43	Земли населенных пунктов	многоквартирные жилые дома	-	3636287.0

	контуров - 1)		Щорса, 83						
5	23:24:0204303: 442 (количество контуров - 1)	Земельный участок	Краснодарский край, р-н Павловский, Павловское сельское поселение, ст. Павловская, ул. Щорса, д. 83/А	48 +/- 2	Земли населенных пунктов	объекты инженерных инфраструктур	-		18358.08
6	23:24:0204303: 827	Земельный участок	Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Павловский, с.п. Павловское, ст-ца Павловская, ул. Щорса, з/у 89	Площадь 748 кв.м	Земли населенных пунктов	- размещение гаражей для собственных нужд	-		482 684,4
7	23:24:02043303 :795	Земельный участок	Краснодарский край, м.р-н Павловский, с.п. Павловское, ст-ца Павловская, ул Щорса, з/у 87	Площадь 216 кв.м	Земли населенных пунктов	предоставление коммунальных услуг	-		116 281,44
8	23:24:0204303: 459 (количество контуров - 1)	Здание	Краснодарский край, Павловский район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, ул. Щорса, 83А	13.9	-	нежилое(нежилое здание)	Нежилое		302519.6

2. Образование земельного участка

Земельный участок образуется путем перераспределения из земель, государственности в границах кадастрового квартала 23:24:0204303 (S=132 кв.м.) и земельного участка находящегося в собственности с К№ 23:24:0204303:465 (S=120 кв.м.).

Каталог координат образуемого земельного участка

№ верши ны	X	Y	Примечание
Участок № 1. Площадью 252 кв.м.			
1	599238.73	2207445.04	
2	599238.63	2207452.40	
3	599238.46	2207463.35	
4	599227.50	2207463.18	
5	599224.58	2207463.14	
6	599225.28	2207444.56	

На образуемом земельном участке расположено сооружение (КНС) с К№ 23:24:0204303:418 . Дополнительно закрепляемый земельный участок необходим для благоустройства территории. Сооружение подключено к сетям водоснабжения, электроснабжения, канализации.

Доступ к земельному участку с дороги местного значения.

В границах проектирования присутствуют обременения (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры).

В пределах границ образуемого 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 существующих инженерных сооружений (КНС).

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

Но ме р п/п	Вид разрешенного использования	Способ образования	Площадь, кв.м.
1	Предоставление коммунальных услуг	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с К№ 23:24:0204303:465 и земельным участком неразграниченной государственной собственности	252

2.2 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.

2.3 Категория земель образуемого земельного участка

Образуемый земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов, в границах кадастрового квартала 23:24:0204303.

2.4.1 Градостроительные регламенты территориальной зоны.

Согласно правилам землепользования и застройки Павловского сельского поселения, образуемый земельный участок расположен – в границах зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2).

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4	5
	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 300 кв.м.
				Максимальный размер земельного участка (площадь) – 5000 кв.м.
				Минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) – 12 м.
				Предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж).
				Предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.
				Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% , процент застройки подземной части не регламентируется.
				Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м.
				Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4	5
				которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 5 м , минимальный отступ от красной линии проездов – 3м.
	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 500 кв.м.
				Максимальный размер земельного участка (площадь) – 15000 кв.м.
				Минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) – 12 м.
				Предельное количество этажей – 4 этажа (включая мансардный).
				Предельная высота зданий, строений, сооружений – 30 м.
				Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% , максимальный процент застройки подземной части - не регламентируется.
				Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%.
				Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м.
				Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4	5
				документацией – 5 м , минимальный отступ от красной линии проездов – 3м..
				Минимальный размер земельного участка (площадь): - 500 кв.м; - 10000 кв.м.
				Минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) – 12 м.
				Предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж).
				Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% , процент застройки подземной части не регламентируется.
				Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 5 м , минимальный отступ от красной линии проездов – 3 м.
				Предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.
				Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство 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
	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4	5
				двухэтажного жилого дома; 2,0 м - для трехэтажного жилого дома..
	Блокирован ная жилая застройка	2.3	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м на один блок.
				Максимальный размер земельного участка (площадь) – 2700 кв.м на один блок.
				Минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) – 6 м.
				Предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж).
				Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.
				Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 5 м , минимальный отступ от красной линии проездов – 3м.
				минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блокировке - 3 м, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м..
	Хранение автотранспорта	2.7.1	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 18 кв.м. Максимальный размер земельного участка (площадь) – 2500 кв.м. Предельное количество этажей – 2 этажа. Предельная высота зданий, строений, сооружений

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4	5
			использования с кодами 2.7.2, 4.9	– 8 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100% , процент застройки подземной части не регламентируется. Минимальная
	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) – 3 м.
	Историко-культурная деятельность	9.3	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.
	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	
	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и	

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4	5
			объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	
0.	Благоустройство территории	12.0.2	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	2	3	4	5
	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 10 кв.м , для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м. Максимальный размер земельного участка (площадь) – 2500 кв.м. Предельное количество этажей – 2 этажа.

			электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% , процент застройки подземной части не регламентируется. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 5 м , минимальный отступ от красной линии проездов – 3м.
	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м. Максимальный размер земельного участка (площадь) – 2500 кв.м. Минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) – 12 м. Предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж). Предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% , процент застройки подземной части не регламентируется. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения
	Дома социального обслуживания	3.2.1	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м. Максимальный размер земельного участка (площадь) – 2500 кв.м. Минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) – 12 м. Предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж). Предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% , процент застройки подземной части не регламентируется. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения
	Оказание социальной помощи населению	3.2.2	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м. Максимальный размер земельного участка (площадь) – 2500 кв.м. Минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) – 12 м. Предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж). Предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% , процент застройки подземной части не регламентируется. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения

			населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 5 м , минимальный отступ от красной линии проездов – 3м.
.	Оказание услуг связи	3.2.3	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	
.	Общежития	3.2.4	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	
.	Бытовое обслуживание	3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м. Максимальный размер земельного участка (площадь) – 5000 кв.м. Минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) – 10 м. Предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж). Предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% , процент застройки подземной

				части не регламентируется. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 10%. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 1.5 м.
	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м. Максимальный размер земельного участка (площадь) – 2500 кв.м. Минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) – 12 м. Предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж). Предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% , процент застройки подземной части не регламентируется. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых

				запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 1.5 м.
	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 200 кв.м. Максимальный размер земельного участка (площадь) – 50000 кв.м. Минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) – 12 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% процент застройки подземной части не регламентируется. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 30%. Предельное количество этажей – 4 этажа. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 10 м.

0.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м.
				Максимальный размер земельного участка (площадь) – 2500 кв.м.
				Минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) – 8 м.
				Предельное количество этажей – 3 этажа.
				Предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.
				Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% , процент застройки подземной части не регламентируется.
				Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 30%.
				Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м.
				Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 5 м , минимальный отступ от красной линии проездов – 3м.
1.	Деловое управление	4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м.
				Максимальный размер земельного участка (площадь) – 2500 кв.м.
				Минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной

			обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	вдоль красной линии) – 10 м.
				Предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж).
				Предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.
				Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% , процент застройки подземной части не регламентируется.
				Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%.
				Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м.
2.	Магазины	4.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 5 м , минимальный отступ от красной линии проездов – 3м.
				Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м.
				Максимальный размер земельного участка (площадь) – 5000 кв.м.
				Минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) – 8 м.
				Предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж).
				Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% , процент застройки подземной части не регламентируется.
				Минимальный

				процент озеленения в границах земельного участка – 10%.
				Предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.
				Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м.
				Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 1.5 м.
3.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 50 кв.м.
				Максимальный размер земельного участка (площадь) – 1000 кв.м.
				Минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) – 5 м.
				без права возведения объектов капитального строительства..

2.4.2 Вид разрешенного использования образуемого земельного участка

Для образуемого земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, ул.Щорса, площадью 252 кв.м., устанавливается вид разрешенного использования: **предоставление коммунальных услуг.**

2.5 Установление красных линий

Проектируемые красные линии отображены в графической части проекта межевания территории и устанавливаются по границам образуемого

земельного участка в системе координат МСК 23. Установление границ объекта на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных линий.

Каталог координат красных линий

№ вершины	X	Y	Примечание
1	599238.73	2207445.04	
6	599225.28	2207444.56	
5	599224.58	2207463.14	

2.6 Сервитуты и иные обременения

Образуемый участок находится в границах зон с особыми условиями использования труда:

- ЗОУИТ Границ охранной зоны воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ П-9 от ПС 110/35/10 кВ "Павловская".

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

2.7 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Ед.изм	Количество
1	Территория в границах проектирования	кв.м	9989
2	Территория подлежащая межеванию в т.ч.	кв.м.	252
2.1	Образуемые земельные участки	кв.м.	252
		шт	1

2.8 Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельного участка для размещения сооружений 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 земельного участка.

2.9. 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)

Лесные участки в границах проектирования отсутствуют.

2.10. Сведения о границах территории.

Общая площадь территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, составляет 9989 кв.м (0,9989 га). Система координат МСК-23 зона 2.

№ вершины	X	Y	Примечание
1.	599250.03	2207438.17	
2.	599244.06	2207512.04	
3.	599243.11	2207526.86	
4.	599182.91	2207518.34	
5.	599142.30	2207512.81	
6.	599126.56	2207510.52	
7.	599123.65	2207510.04	
8.	599128.58	2207433.77	
9.	599156.15	2207434.80	

ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ООО «Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Заказчик : Сургучева А.А.

Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская,
ул.Щорса

**Проект межевания территории,
расположенной в юго-западной части
станции Павловской Краснодарского края
в границах территориальной зоны
застройки малоэтажными жилыми домами
(Ж2)**

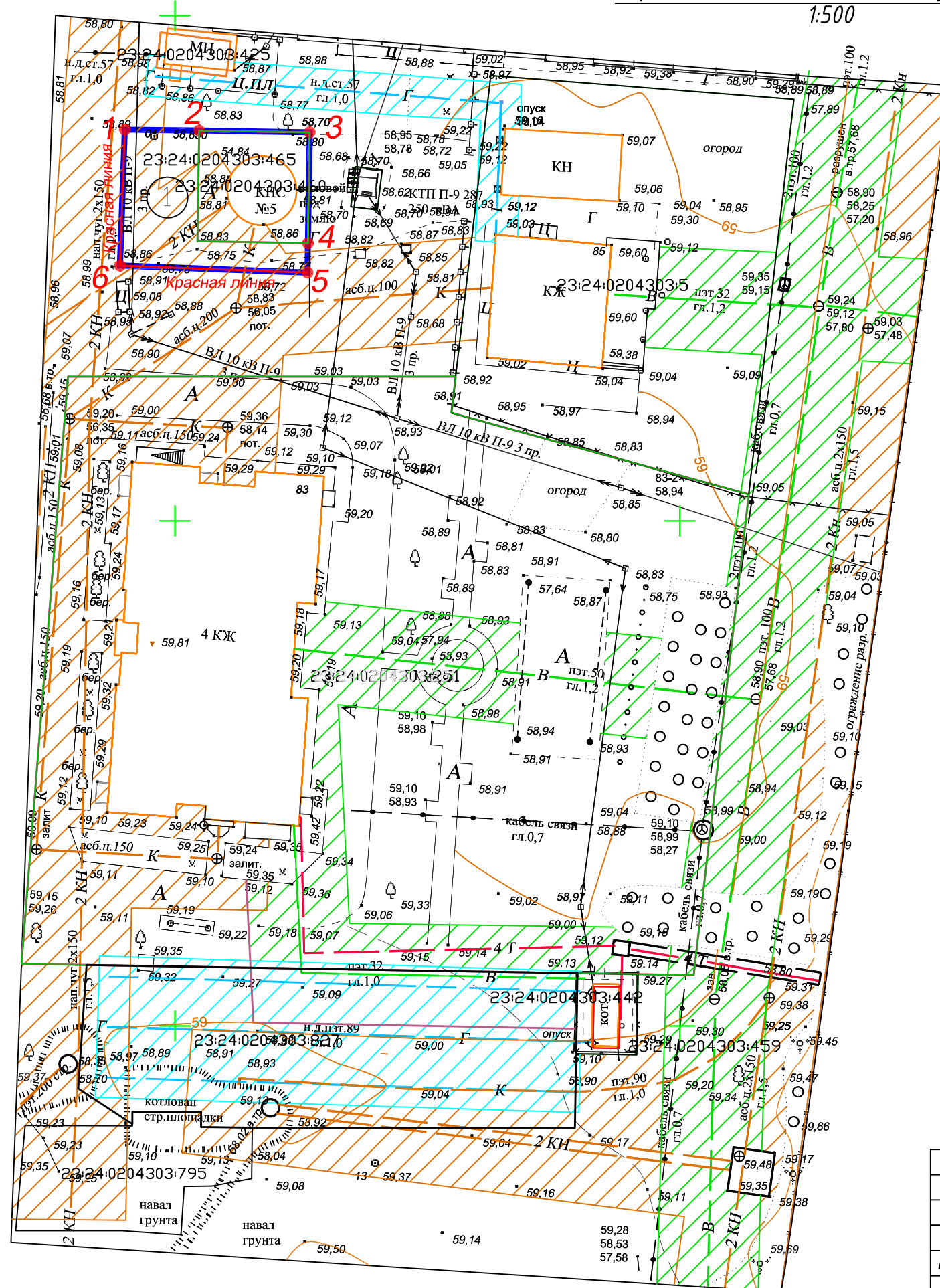
06-26-ПМ

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

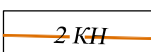
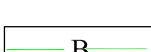
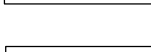
ст.Павловская 2026 г.

Чертеж межевания земельных участков

1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- | | |
|---|--|
|  | Границы земельных участков и строений по сведениям ГКН |
|  | Границы проектируемого земельного участка |
|  | существующие строения |
|  | Канализационная сеть |
|  | Газопровод низкого давления |
|  | Водопровод существующий |
|  | Электролиния существующая |
|  | Охранная зона водопровода
(5 м в каждую сторону) |
|  | Охранная зона газопровода
(2 м в каждую сторону) |
|  | Охранная зона канализационных сетей
(5 м в каждую сторону) |
|  | Кабель связи |
|  | условные номера образуемых земельных участков |

						06-26-ПМ			
						Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская, ул.Щорса			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Нгок.	Подп.	Дата				
Инженер		Чувилова			06.25	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	1	1
Директор		Чувилова			06.25	Чертеж межевания земельных участков М 1:500	000 "Павловский архитектурно-градостроительный центр"		

3. Обоснование принятого проектного решения

Настоящий проект межевания территории разработан в связи с необходимостью предоставления земельного участка в собственность для предпринимательской деятельности, расположенного по адресу: Краснодарский край, Павловский муниципальный район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, ул.Щорса.

Проектом межевания территории определяются площадь и границы образуемого земельного участка.

Проектом межевания территории предусматривается:

- образование земельного участка путем перераспределения земельного участка государственности с К№ 23:24:0204303 (S=132 кв.м.) и земельного участка находящегося в собственности с К№ 23:24:0204303:465 (S=120 кв.м.).
- 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 сооружениями коммунального хозяйства по назначению должно осуществляться землепользователями с соблюдением мер по обеспечению сохранности существующих коммуникаций, проходящих через образованный земельный участок.

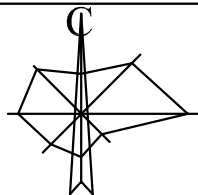
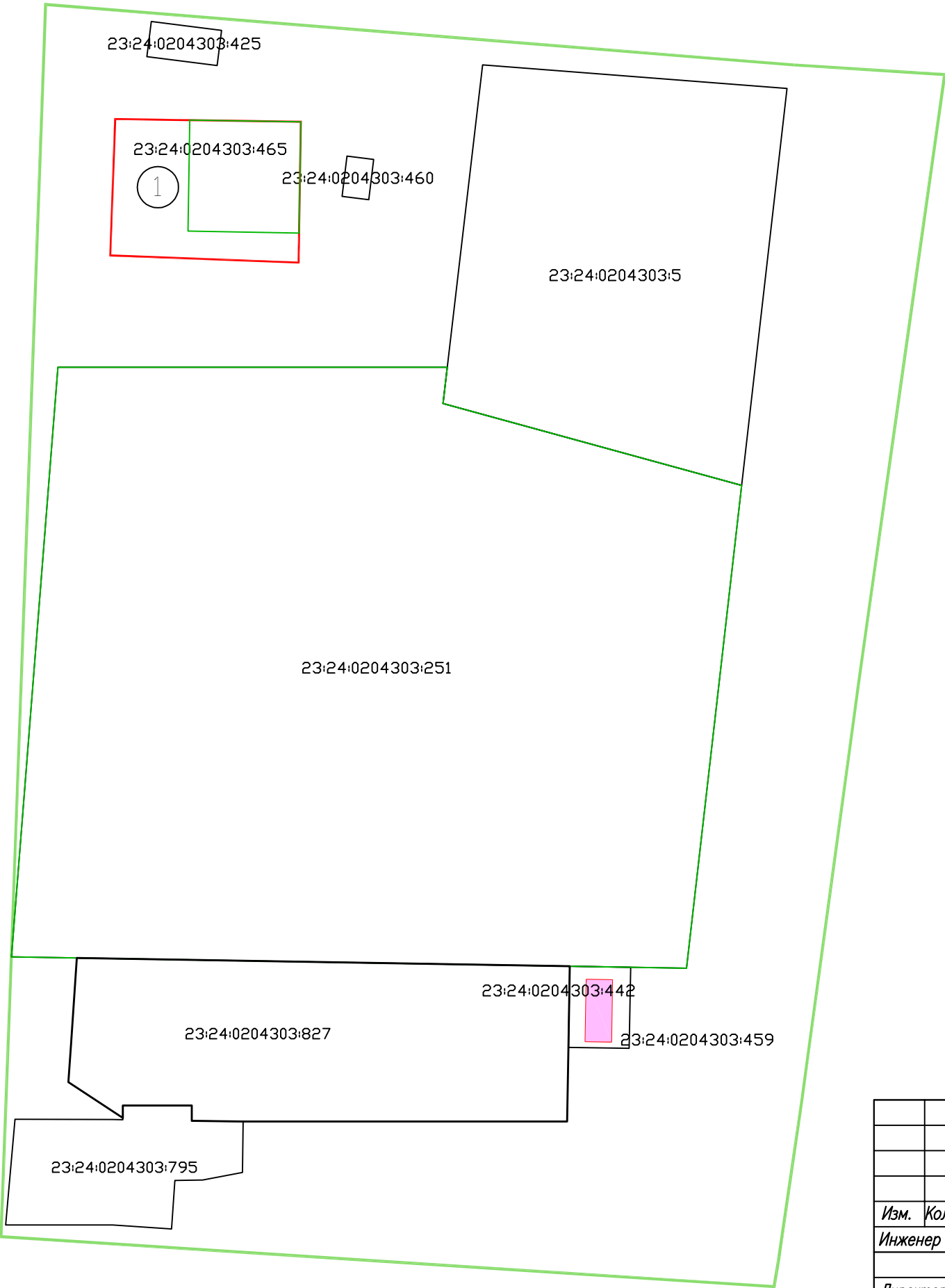


Схема местоположения существующих объектов капитального строительства и
существующих земельных участков
М 1:500

ул.Щорса



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

Согласовано					
Взам. инв. N					
Подпись и дата					
Инв. N подл.					

						06-26-ПМ			
						Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская, ул.Щорса			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Погн.	Дата				
Инженер		Чувилова			06.26	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	2	3
Директор		Чувилова			06.25	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства и существующих земельных участков М 1:500	ООО "Павловский архитектурно- градостроительный центр"		

Схема границ зон с особыми условиями
использования территории
М 1:500

ул.Щорса

23:24:0204303:425

23:24:0204303:465

1

23:24:0204303:460

23:24:0204303:5

23:24:0204303:251

23:24:0204303:827

23:24:0204303:442

23:24:0204303:795

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница территориальной зоны
- Границы земельных участков по сведениям ГКН
- Граница проектируемых земельных участков
- Санитарно-защитная зона ООО "Павловский полигон ЖБИ"
ст. Павловская Краснодарский край

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N	Согласовано	

						06–26–ПМ					
						Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская, ул.Щорса					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов		
Инженер		Чувилова			06.26		ПМ	1	3		
Директор		Чувилова			06.26		ООО "Павловский архитектурно– градостроительный центр"				
						Схема границ зон с особыми условиями использования М 1:500					

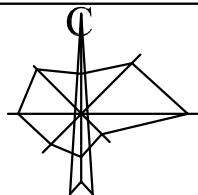
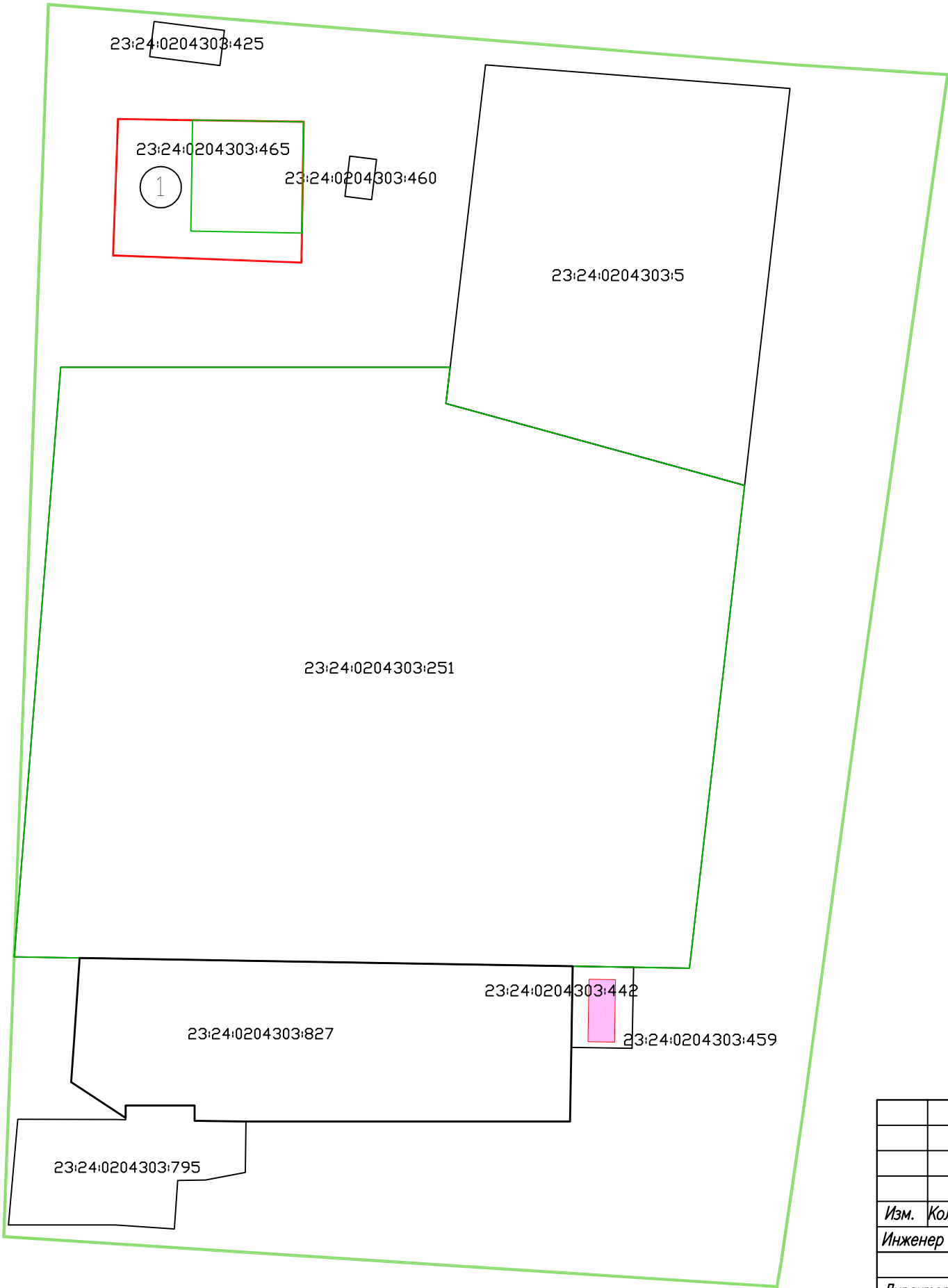


Схема местоположения существующих объектов капитального строительства и
существующих земельных участков
М 1:500

ул.Щорса



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

Согласовано					
Взам. инв. N					
Подпись и дата					
Инв. N подл.					

						06-26-ПМ			
						Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская, ул.Щорса			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Нгок.	Погп.	Дата				
Инженер		Чувилова			06.26	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	2	3
Директор		Чувилова			06.25	Схема местоположения существующих объектов капитального строительство и существующих земельных участков М 1:500	ООО "Павловский архитектурно- градостроительный центр"		