

МУП «Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Заказчик : Пятин В.М.

Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст. Павловская,
ул.Ю.Ленинцев,174

**Проект межевания территории, ограниченной
улицами Ю.Ленинцев, Рабочей, Пушкина,
Калинина в станице Павловской**

43-20-ПМ

Директор МУП «Павловский
архитектурно-градостроительный центр»

Лихо И.В.

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).

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

43-20-ПМ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

43-20-ПМ

Цели и задачи разработки проекта межевания территории

Подготовка документации проекта межевания территории, ограниченной улицами Ю.Ленинцев, Рабочей, Пушкина и Калинина 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.

Задачи разработки документации по межеванию территории:

- 1) определения местоположения границ образуемых 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.

Анализ существующего положения согласно утвержденной градостроительной документации

Согласно генеральному плану станицы Павловской, утвержденному решением Совета муниципального образования Павловского района от 16.11.2017 г. № 40/278 «Об утверждении проекта Генерального плана Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края», рассматриваемая территория располагается в черте населенного пункта ст. Павловская, в кадастровом квартале 23:24:0204176.

Согласно Правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район

№ 29/177 от 21.04.2022 г. «Об утверждении правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края».

При разработке проекта межевания обеспечивается:

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

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



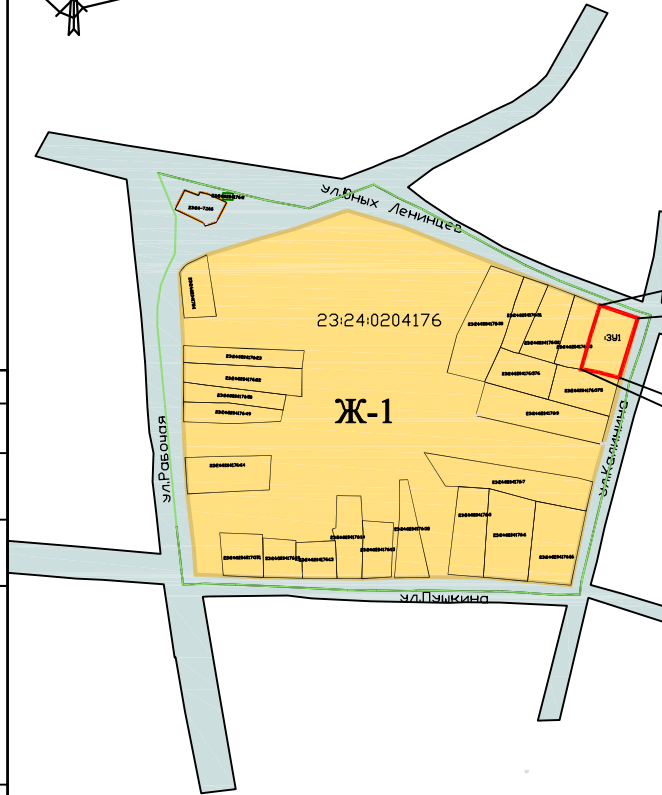
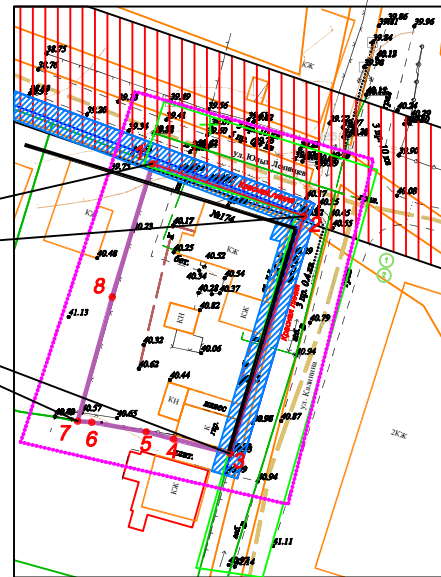
Чертеж межевания земельных участков
№ 1:2000 и 1:500

Координаты
красных линий

№ п/п	X	Y
1.	601394.10	2206991.28
2.	601386.21	2207014.14
3.	601350.38	2207003.02

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Граница формируемого земельного участка
- Граница планируемого элемента планировочной структуры
- Охранная зона газопровода (< 2 м в каждую сторону)
- Линия связи смежных участков
- Границы смежных земельных участков
- Линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения здания, строения и сооружения
- Красные линии
- Водопровод существующий
- Электролиния существующая
- Граница кадастрового квартала
- Охранная зона ВЛ 10кВ (< 10 м в каждую сторону)
- Существующие строения
- Газопровод существующий



43-20-ПМ					
Адрес: Красноярский край, Павловский район, с/п.Павловская ул.Ю.Ленинцев,174					
Изм.	Издуч.	Лист	Ирек.	Подп.	Дата
Инициал	Чубаева				09.21
Директор	Лило				09.21
Проект межевания				Стария	Лист
Чертеж межевания земельных участков № 1:2000 и 500				ПМ	1 1
				ИП "Павловский архитектурно-градостроительный центр"	

Спецификация
Листов и листов
Итого: 1 лист

Перечень и сведения о земельных участках, находящихся на территории квартала 038 станции Павловской

Номер п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид объекта недвижимости	Адрес	Площадь или основная характеристика	Категория земель	Разрешенное использование	Назначение (проектируемое назначение)	Кадастровая стоимость (руб)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	23:24:0204176:1	Земельный участок	край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Рабочая, 100	621 +/-17		Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	568159.11
2	23:24:0204176:2	Земельный участок	край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, на пересечении ул.Ю.Ленинцев и ул.Рабочая	24 +/-3		объект мелкорозничной торговли (киоск)	_____	49361.04
3	23:24:0204176:3	Земельный участок	край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Пушкина, 183	1073		Для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства	_____	1055681.78
4	23:24:0204176:4	Земельный участок	край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Пушкина, дом 173	650		Для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства	_____	619671
5	23:24:0204176:5	Земельный участок	Краснодарский край, р-н Павловский, с/п Павловское, ст-ца Павловская, ул. Юных Ленинцев, 154/А	399 +/-14		Для строительства и эксплуатации магазина	_____	818249.25

1	2	3	4	5	6	7	8	9
6	23:24:0204176:6	Земельный участок	край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Пушкина, 185	1420		Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	1410500.2
7	23:24:0204176:7	Земельный участок	край Краснодарский, р-н Павловский район, с/пос. Павловское, ст-ца Павловская, ул. Калинина, дом 59	1624 +/-28		Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	1600338.32
8	23:24:0204176:8	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Калинина, дом 61	2132		Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	2032499.56
9	23:24:0204176:9	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Калинина, 63	1493 +/-27		Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	1471037.97
10	23:24:0204176:10	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Калинина, дом 65	1804		Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	1719807.32

1	2	3	4	5	6	7	8	9
11	23:24:0204038:16	Земельный участок	Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Пролетарская, дом 118, квартира 1	835	Земли населённых пунктов	Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	571691.1
12	23:24:0204038:17	Земельный участок	Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Пролетарская, дом 118, квартира 2	835	Земли населённых пунктов	Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	571691.1
13	23:24:0204038:18	Земельный участок	Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Энгельса, дом 107, квартира 1	774	Земли населённых пунктов	Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	529926.84
14	23:24:0204038:19	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Энгельса, дом 107, квартира 2	774	Земли населённых пунктов	Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	529926.84
15	23:24:0204038:20	Земельный участок	Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Энгельса, дом 109, квартира 1	757	Земли населённых пунктов	Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	518287.62

11	23:24:0204176:11	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Пушкина, 171	449		Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	428045.17
12	23:24:0204176:12	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Пушкина, 175	500 +/-16		Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	478565
13	23:24:0204176:13	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Павловский, с/п Павловское, ст. Павловская, ул. Пушкина, 177	500 +/-16		для ведения личного подсобного хозяйства	_____	479520
14	23:24:0204176:14	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Пушкина, 179	791 +/-28		Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	757991.57
15	23:24:0204176:15	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Пушкина, 181	610 +/-17		Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	588503.6

1	2	3	4	5	6	7	8	9
16	23:24:0204176:16	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Пушкина, 187	1336 +/-26		Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	1341584.48
17	23:24:0204176:17	Земельный участок	край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Рабочая, 86	1086 +/-12		Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	1035316.38
18	23:24:0204176:19	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, район Павловский, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Рабочая, дом 88	700		Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	667331
19	23:24:0204176:20	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Рабочая, дом 90	822		Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	783637.26
20	23:24:0204176:22	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Павловский, с/п Павловское, ст-ца Павловская, ул. Рабочая, 94	1035 +/-23		Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	961804.8

1	2	3	4	5	6	7	8	9
21	23:24:0204176:23	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Павловский, с/п Павловское, ст-ца Павловская, ул. Рабочая, 96	757 +/-19		Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	701897.97
22	23:24:0204176:24	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Рабочая, дом 98	1500		Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	1429995
23	23:24:0204176:25	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Ю.Ленинцев, 156	1553		Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	1480521.49
24	23:24:0204176:26	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Ю.Ленинцев, дом 158	1553		Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	1480521.49
25	23:24:0204176:29	Земельный участок	Краснодарский край, Павловский район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, улица Юных Ленинцев, 162	1000		Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	953330

1	2	3	4	5	6	7	8	9
26	23:24:0204176:30	Земельный участок	Краснодарский край, Павловский район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, улица Юных Ленинцев, 164	1672 +/-14		Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	1593967.76
27	23:24:0204176:31	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Ю.Ленинцев, 166	609 +/-17		Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	597331.56
28	23:24:0204176:32	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Юных Ленинцев, 170	863 +/-21		Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	851547.99
29	23:24:0204176:33	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Павловский, ст-ца Павловская, ул. Юных Ленинцев, 172	685 +/-18		Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	679122.7
30	23:24:0204176:34	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Ю.Ленинцев, дом 174, квартира 1	637		Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	607271.21

1	2	3	4	5	6	7	8	9
31	23:24:0204176:35	Земельный участок	<p>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.</p> <p>Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Ю.Ленинцев, дом 174, квартира 2</p>	637		Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	607271.21
32	23:24:0204176:37	Земельный участок	<p>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.</p> <p>Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Юных Ленинцев, 160 квартира 1,2</p>	1796 +/-30		Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	1712180.68
33	23:24:0204176:38	Земельный участок	<p>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.</p> <p>Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Павловский, с/пос. Павловское, ст-ца Павловская, ул. Пушкина, дом 181 А</p>	741 +/-19		Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	717747.42
34	23:24:0204176:49	Земельный участок	Краснодарский край, р-н Павловский, ст-ца Павловская, ул. Рабочая, 92	643 +/-9		земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	600156.91
35	23:24:0204176:50	Земельный участок	Краснодарский край, р-н Павловский, ст-ца Павловская, ул. Рабочая, 92/А	600 +/-9		земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	558060

1	2	3	4	5	6	7	8	9
36	23:24:0204104:8 (входит в единое землепользование 23:24:0000000:7)	Земельный участок	Местоположение установле- но относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Пав- ловский район, автодорога "ст-ца Октябрьская - ст-ца Павловская - ст-ца Новопла- стуновская"	79462 +/-197		под автомобильную дорогу	_____	24480652.96
37	23:24:0204176:39		352040 , Павловский р-н, ст- ца Павловская, ул Рабочая, д 98	28.4	_____	_____		698217.12
38	23:24:0204176:40		, Павловский р-н, ст- ца Павловская, ул Пушкина, д 177	50.9	_____	_____		451000
39	23:24:0204176:41		Краснодарский край, Пав- ловский район, Павловское сельское поселение, ст-ца Павловская, ул. Рабочая, д. 92/А	69.3	_____	_____		1700507.65
40	23:24:0204176:42		Краснодарский край, р-н Павловский, с/п Павловское, ст-ца Павловская, ул.Рабочая, д.92	95.2	_____	_____		2333365.33
41	23:24:0204176:43		, Павловский р-н, с/п Павловское, ст- ца Павловская, ул Рабочая, д 90	37.2	_____	_____		912652.9
42	23:24:0204176:44		Краснодарский край, Пав- ловский район, Павловское сельское поселение, стани- ца Павловская, улица Юных Ленинцев, 162	67.4	_____	_____		1654027
43	23:24:0204176:45		, Павловский р-н, с/п Павловское, ст- ца Павловская, ул Рабочая, д 86	41.7	_____	_____		1023054.46

1	2	3	4	5	6	7	8	9
44	23:24:0204176:46		Краснодарский край, Павловский р-н, Павловская ст-ца, ул.Рабочая, д.96	60.0	—	—		1472020.8
45	23:24:0204176:47		Краснодарский край, р-н Павловский, ст-ца Павловская, ул.Юных Ленинцев, д.170	89.3	—	—		2190857.62
46	23:24:0204176:48		Краснодарский край, р-н Павловский, ст-ца Павловская, ул.Пушкина, №181/А	: 0.1 кв.м	—	—	—	—
47	23:24:0204176:51		Российская Федерация, Краснодарский кр., Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Пушкина, дом №187	237.5	—	—		5826749
48	23:24:0204176:52		Российская Федерация, Краснодарский кр., Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Юных Ленинцев, дом №170	: 89.3 кв.м	—	—	—	—
49	23:24:0204176:53		Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Рабочая, д. 100	97.1	—	—		2382220.33
50	23:24:0204176:56		, Павловский р-н, ст-ца Павловская, ул Рабочая, д 84	56.1	—	—		1376339.45
51	23:24:0204176:57		Краснодарский край, р-н Павловский, ст-ца Павловская, ул. Рабочая, д. 88	81.3	—	—		1994588.18
52	23:24:0204176:58		, Павловский р-н, ст-ца Павловская, ул Рабочая, д 94	58.8	—	—		1442580.38
53	23:24:0204176:59		Краснодарский край, Павловский район, станция Павловская, улица Рабочая, 86	44.4	—	—		393406.64

1	2	3	4	5	6	7	8	9
54	23:24:0204176:60		Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Рабочая, 86	94.1	—	—		833773.99
55	23:24:0204176:61		Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Рабочая, 86	163.9	—	—		1452237.59
56	23:24:0204176:62		Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Рабочая, 86	130.6	—	—		1157182.61
57	23:24:0204191:145		Краснодарский край, Павловский р-н, ст-ца Павловская, ул.Юных Ленинцев, д.172	76.9	—	—		1886639.99
58	23:24:0204217:591		Краснодарский край, Павловский р-н, ст-ца Павловская, ул. Пушкина, д. 173	114.6	—	—		2817049.07
59	23:24:0204217:829		352040 , Павловский р-н, с/п Павловское, ст-ца Павловская, ул Пушкина, д 175	90.3	—	—		2215391.3
60	23:24:0000000:310		Краснодарский край, Павловский район, автомобильная дорога «ст-ца Октябрьская - ст-ца Павловская - ст-ца Новопластуновская»	: 37930 м	—	—	7.4. Сооружения дорожного транспорта	—

2. Формирование земельного участка

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 23:24:0204176.

Каталог координат формируемого земельного участка из муниципальных земель расположенных в черте населенного пункта станицы Павловской Павловского района по улице Ю.Ленинцев,174

№ вершины	X	Y	Примечание
Участок № 1. Площадью 924 кв.м.			
1	601394.10	2206991.28	
2	601386.21	2207014.14	
3	601350.38	2207003.02	
4	601352.57	2206994.49	
5	601353.66	2206990.35	
6	601355.09	2206982.15	
7	601355.26	2206980.02	
8	601374.00	2206985.24	

2.1 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 застройка	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности	924

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

Территория многоквартирного жилого дома расположена в категории земель - земли населенных пунктов, в границах кадастрового квартала 23:24:0204176.

2.4 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
Малоэтажная 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%.

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	2	3	4	5	7	8	9	10
Кровля	3004	3005	3016	3016	8011	8025	7022	7022	7022
Стены	3012	1014	1013	3012	1000	9002	6019	6019	Pinic 120
Цоколь	7035	7036	7030	7030	7042	9007	7002	7003	Verona 50
Колонны	9011	9011	9011	9011	9011	9007	7002	7003	Verona 50
Рамы окон и дверей, ограждения	9016	9016	9016	9016	9016	9016	9016	9016	9016

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

3) отделочные материалы – современные строительные и отделочные материалы.

Объекты здравоохранения и образования

1) объем – мягкие, пластичные формы;

10 м	3	3	10	10	30	3	5
15 м	5	5	13	15	40	5	8
20 м	8	8	15	20	45	8	8
30 м	10	10	20	30	60	10	10

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 и устойчивому развитию территории не предусматривается.

Для существующего земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская ул.Ю.Ленинцев,174 площадью 1449 кв.м., устанавливается вид разрешенного использования: **малоэтажная многоквартирная жилая застройка.**

2.5 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, относятся 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.

2.6 Сервитуты и иные обременения

На проектируемом участке расположены существующие:

- газопровод низкого давления, имеющий охранную зону 2 метра по обе стороны от оси;

- Линия электропередач 10 кВ , имеющая охранную зону 10 метров по обе стороны от оси.

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

2.7 Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома 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.

**ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

43-20-ПМ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

43-20-ПМ

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. Ю.Ленинцев,174, площадью 924 кв.м.

Проектом межевания территории определяются площадь и границы образуемого земельного участка.

Проектом межевания территории предусматривается:

- образование 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.