

МУП «Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Заказчик : Василенко В.Н.

Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская
ул.Горького,49А

**Проект межевания территории, ограниченной
улицами Азовской, Горького, Парковой и Пуш-
кина, в границах многофункциональной обще-
ственно-деловой территориальной зоны (ОД2.1)
в станице Павловской Краснодарского края**

10-24-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	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		

МУП «Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Заказчик : Василенко В.Н.

Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская
ул.Горького,49А

**Проект межевания территории, ограниченной
улицами Азовской, Горького, Парковой и Пуш-
кина, в границах многофункциональной обще-
ственно-деловой территориальной зоны (ОД2.1)
в станице Павловской Краснодарского края**

10-24-ПМ

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

ст.Павловская 2024 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 ограниченной улицами Азовской, Горького, Парковой и Пушкина, в границах многофункциональной общественно-деловой территориальной зоны (ОД2.1) в станице Павловской Краснодарского края в станице Павловской Краснодарского края осуществляется в целях определения границ земельного участка под существующим объектом капитального строительства 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 для застроенных территорий.

1.2 Анализ существующего положения согласно утвержденной градостроительной документации

Согласно генеральному 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» ; внесение изменений в генеральный план Павловского сельского поселения, утвержденного решением 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 Правил 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 Пав-

ловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края», земельный участок расположен в территориальной зоне «Многофункциональной общественно-деловая зона (ОД2.1)». Формируемый земельный участок расположен в кадастровом квартале 23:24:0204168.

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,
- формирование границ застроенных земельных участков с учетом функционального назначения объектов застройки в территориальной зоне,
- обеспечения условия 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.

Перечень и сведения о земельных участках, находящихся в пределах территориальной зоны ОД2.1

Но- мер п/п	Кадастро- вый номер объекта не- движимости	Вид объ- екта не- движимо- сти	Адрес	Площадь или основ- ная харак- теристика	Категория зе- мель	Виды разрешен- ного использо- вания	Назначение (проектиру- емое назна- чение)	Кадастровая стоимость (руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	23:24:0204168: 17 (количество контуров - 1)	Земельный участок	край Краснодарский, Павловский район, ст- ца Павловская, ул. Горького, 49-а	929 +/- 22	Земли населен- ных пунктов	Магазины, обще- ственное питание	-	2290300.86
2	23:24:0204168: 18 (количество контуров - 1)	Земельный участок	край Краснодарский, Павловский район, ст- ца Павловская, ул. Горького, 49	930 +/- 22	Земли населен- ных пунктов	Для строительства и эксплуатации ма- газина с аптекой	-	2283680.1

2. Формирование земельного участка

Земельный участок для размещения магазина образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и (или) из земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена в границах кадастрового квартала 23:24:0204168 (217 кв.м.) и земельного участка находящегося в собственности с К№ 23:24:0204168:17 (929 кв.м.).

Каталог координат формируемого земельного участка из муниципальных земель расположенных в черте населенного пункта станица Павловская Павловского района по улице Горького,49 А.

№ вершины	X	Y	Примечание
Участок № 1. Площадью 1146 кв.м.			
1	601360.20	2204961.03	
2	601345.89	2204989.59	
3	601342.58	2204996.89	
4	601338.05	2204994.55	
5	601317.51	2204983.96	
6	601319.76	2204977.11	
7	601333.94	2204948.38	

На формируемом земельном участке расположен магазин с к№ 23:24:0204168:423. Площади формируемого земельного участка достаточно для расположения всех объектов благоустройства, инженерных коммуникаций. Универсам подключен к сетям водоснабжения, электроснабжения. Водоотведение производится в индивидуальные водонепроницаемые септики.

Доступ к земельному участку с улицы Горького.

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

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

В пределах границ проектируемого земельного участка под магазином 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 торговли.

Границы земельного участка, сформированные настоящим проектом, определены для оформления земельного участка под магазином (дополнительно закрепляемый участок необходим для благоустройства магазина) .

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	Магазины, общественное питание	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с К№ 23:24:0204168:17 и земель находящихся в государственной собственности	1146

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 под магазином расположена в категории земель - земли населенных пунктов, в границах кадастрового квартала 23:24:0204168.

2.4.1 Градостроительные регламенты территориальной зоны.

Территория под магазином согласно правилам землепользования и застройки Павловского сельского поселения расположен – в границах многофункциональной общественно-деловой территориальной зоны (ОД2.1)

Виды разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[2.7.1] - Хранение автотранспорта	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 использования с кодами 2.7.2, 4.9	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 12 / 2500 кв. м; максимальное количество надземных этажей -1этаж; максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 5 м максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%;
[3.1.1] – Предоставление коммунальных услуг	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 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)	минимальная /максимальная площадь земельного участка: - 10 /50000 кв. м. -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 максимальная высота зданий – 20м. максимальный процент застройки участка – 60 %, процент застройки подземной части не регламентируется; минимальный процент озеленения земельного участка – 15%;
[3.1.2] – Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м; минимальный отступ от красной линии улиц/проездов – 5 м/3м.
[3.2.1] - Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного раз-	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200 /10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий,

	мещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	строений от уровня земли – 20м; максимальная высота сооружений от уровня земли – 30м максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется; минимальный процент озеленения земельного участка – 15%; минимальные отступы: - от красной линии улиц/проездов - 1,5м - от границы смежного земельного участка – 3 м. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
[3.2.2] - Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости 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	
[3.2.3] - Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	
[3.2.4] - Общежития	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	
[3.3] - Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	
[3.5.2] - Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предна-	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/50000 кв. м; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м; - максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа; - максимальная высота зданий – не более 35 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; - максимальный процент застройки

	значенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	ки подземной части – не регламентируется; - минимальный процент озеленения – 10%; - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м; - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов – 10 м.
[3.6.1] - Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200 /10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий, строений от уровня земли – 20м; максимальная высота сооружений от уровня земли – 30м максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется; минимальный процент озеленения земельного участка – 15%; минимальные отступы: - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов - 1,5м - от границы смежного земельного участка – 3 м. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
[3.6.2] - Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	Регламенты не устанавливаются. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.
[3.8.1] - Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200 /10000 кв. м; максимальное количество надзем-

	самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	ных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий, строений от уровня земли – 20м; максимальная высота сооружений от уровня земли – 30м максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; процент застройки подземной части не регламентируется; минимальный процент озеленения земельного участка – 15%; минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м; минимальный отступ от красной линии улиц/проездов – 5 м/3м. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
[4.1] - Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	
[4.2] - Объекты торговли (торговые центры, торговые развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10000/50000кв. м. минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 30 м; максимальное количество этажей здания, сооружения– 4 этажа. максимальная высота зданий, строений - 20 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется; минимальный процент озеленения – 10%; минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м; минимальный отступ от красной линии улиц/проездов - 1,5м
[4.3] - Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/15000кв. м. минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;

	размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется; минимальный процент озеленения – 10%; максимальное количество этажей здания, сооружения – 3 этажа; максимальная высота зданий, строений - 20 м; минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м; минимальный отступ от красной линии улиц/проездов - 1,5м
[4.4] - Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/10000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %; максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется; минимальный процент озеленения – 10%; максимальная высота зданий – не более 20 м; минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м; минимальный отступ от красной линии улиц/проездов - 1,5м Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
[4.5] – Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200 /10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж);
[4.6] - Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	максимальная высота зданий, строений от уровня земли – 20м; максимальная высота сооружений от уровня земли – 30м

[4.7] - Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется; минимальный процент озеленения земельного участка – 15%; минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м; минимальный отступ от красной линии улиц/проездов – 5 м/3м. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
[4.10] - Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	
[5.1.2] – Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется; минимальный процент озеленения – 10%; максимальная высота зданий – не более 35 м; минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м минимальный отступ от красной линии улиц/проездов - 1,5м.
[8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	минимальная /максимальная площадь земельного участка - 200 /10000 кв. м. для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 (включая мансардный этаж) максимальная высота зданий – 20м. максимальный процент застройки участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;

		минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м; минимальный отступ от красной линии улиц/проездов – 5 м/3м.
[9.3] – Историко-культурная деятельность	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, действующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	Регламенты не устанавливаются. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.
[12.0.1] - Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велосипедной 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	Регламенты не устанавливаются. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.
[12.0.2] - Благоустройство территории	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, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам исполь-

зования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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.

Действие градостроительного регламента в части минимального отступа до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (фасадная граница земельного участка, если красные линии не установлены), который составляет 5 метров, и минимального отступа от границ земельных участков, граничащих с проездами, который составляет 3 метра, а также минимального отступа до прочих границ земельных участков, отступ от которых составляет 3 метра, не распространяется на случаи надстройки существующих объектов капитального строительства (с обязательным соблюдением градостроительных, технических регламентов), устройства мансардного этажа за счет освоения чердачного пространства.

Минимальные отступы от границ земельных участков до объектов капитального строительства вспомогательного назначения 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/проездов до объектов капитального строительства *вспомогательного* назначения: 5 м/3 м.

2) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны смежных земельных участков до объектов капитального строительства *вспомогательного* назначения, за исключением объектов для содержания домашнего скота и птицы: 1 м.;

3) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны смежных земельных участков до объектов капитального строительства *вспомогательного* назначения для содержания домашнего скота и птицы: 4 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков до объектов некапитального строительства основного и вспомогательного назначения (в том числе навесов, беседок, мангалов, вольеров и т.д.):

1) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц/проездов до объектов некапитального строительства *основного и вспомогательного* назначения, за исключением объектов торговли: 5 м/3 м.

2) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц/проездов до *объектов торговли*: 1,5 м;

3) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны смежных земельных участков до объектов некапитального строительства *основного* назначения: 3 м;

4) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны смежных земельных участков до объектов некапитального строительства *вспомогательного* назначения, 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 некапитального строительства *вспомогательного* назначения для содержания домашнего скота и птицы: 4 м.

Допускается размещение объектов некапитального 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 некапитального 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.

Предельная высота объектов некапитального строительства *вспомогательного* назначения: 4 м.

Общие требования:

Раздел земельных участков площадью 1,5 га и более, предусматривающих строительство объектов индивидуального жилищного строительства или объектов блокированной жилой застройки, возможен только при наличии утвержденной документации по планировке территории.

В целях устойчивого развития территории обеспечения жителей строящихся объектов жилого назначения всей необходимой инфраструктурой и территориями общего пользования, необходима разработка документации по планировке территории жилых зон до выдачи разрешений на строительство жилых объектов.

На территории сельского поселения не допускается перевод индивидуального жилого дома в нежилое помещение в случае, если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

В соответствии с требованиями части 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации к заявлению о переводе индивидуального жилого дома в нежилое помещение должны прикладываться в том числе документы, подтверждающие соблюдение при использовании помещения, после его перевода, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, выданных уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, а также Правил, нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, нормативов градостроительного проектирования сельского поселения, выданных уполномоченными органами муниципального образования Павловский район.

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.

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.

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Отмостка здания должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка, ширина - не менее 0,8 м, уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10 % в сторону от здания.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (фасадная граница земельного участка, если красные линии не установлены, проезды), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

Во всех территориальных зонах требуемое, количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено согласно СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользова-

ния (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

2.4.2 Вид разрешенного использования образуемого земельного участка

Для существующего земельного участка, расположенного по адресу: край Краснодарский, Павловский район, станица Павловская, улица Горького, 49-а, площадью 1146 кв.м., устанавливается вид разрешенного использования: **магазины, общественное питание.**

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.

2.6 Сервитуты и иные обременения

На проектируемом участке расположены существующие:

- линия электропередач 0,4 кВ, имеющая охранную зону 2 метра по обе стороны от оси;
- кабель связи, имеющий охранную зону 0,6 метра по обе стороны от оси;
- участок частично расположен в водоохранной зоне ручья Западный.

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	1332
2	Территория подлежащая межеванию в т.ч.	кв.м.	1146
2.1	Формируемые земельные участки	кв.м.	1146
		шт	1

2.8 Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельного участка для размещения магазина, объектов общественного питания 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)

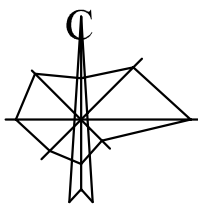
Лесные участки в границах проектирования отсутствуют.

2.10. Сведения о границах территории, 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 1332 кв.м (0,1332 га). Система координат МСК-23 зона 2.

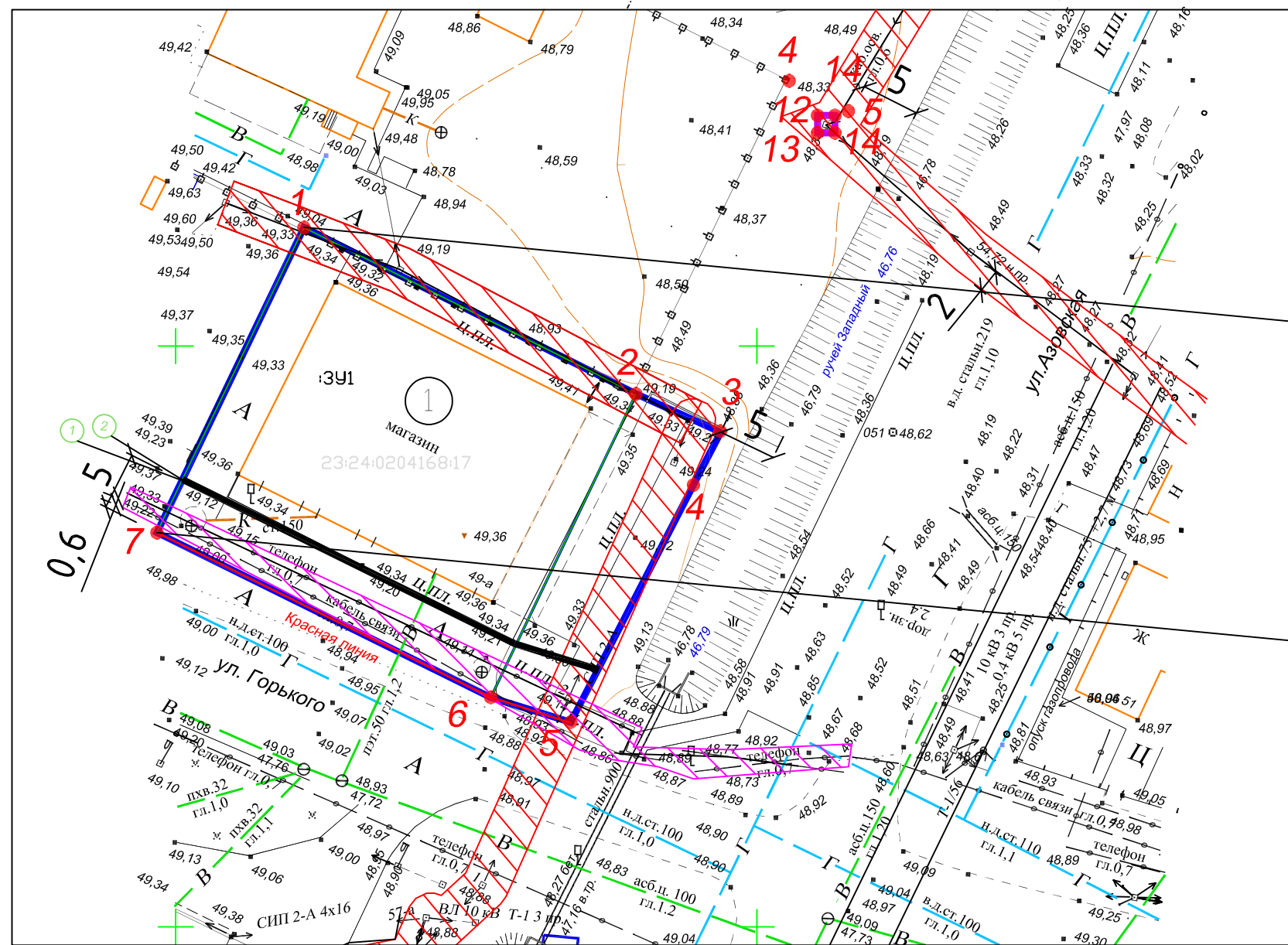
№ вершины	X	Y	Примечание
Участок № 1. Площадью 1332 кв.м.			
1	601345.89	2204989.59	
2	601340.11	2205002.34	
3	601315.49	2204991.24	
4	601315.96	2204988.67	
5	601319.76	2204977.11	
6	601333.94	2204948.38	
7	601360.20	2204961.03	

ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

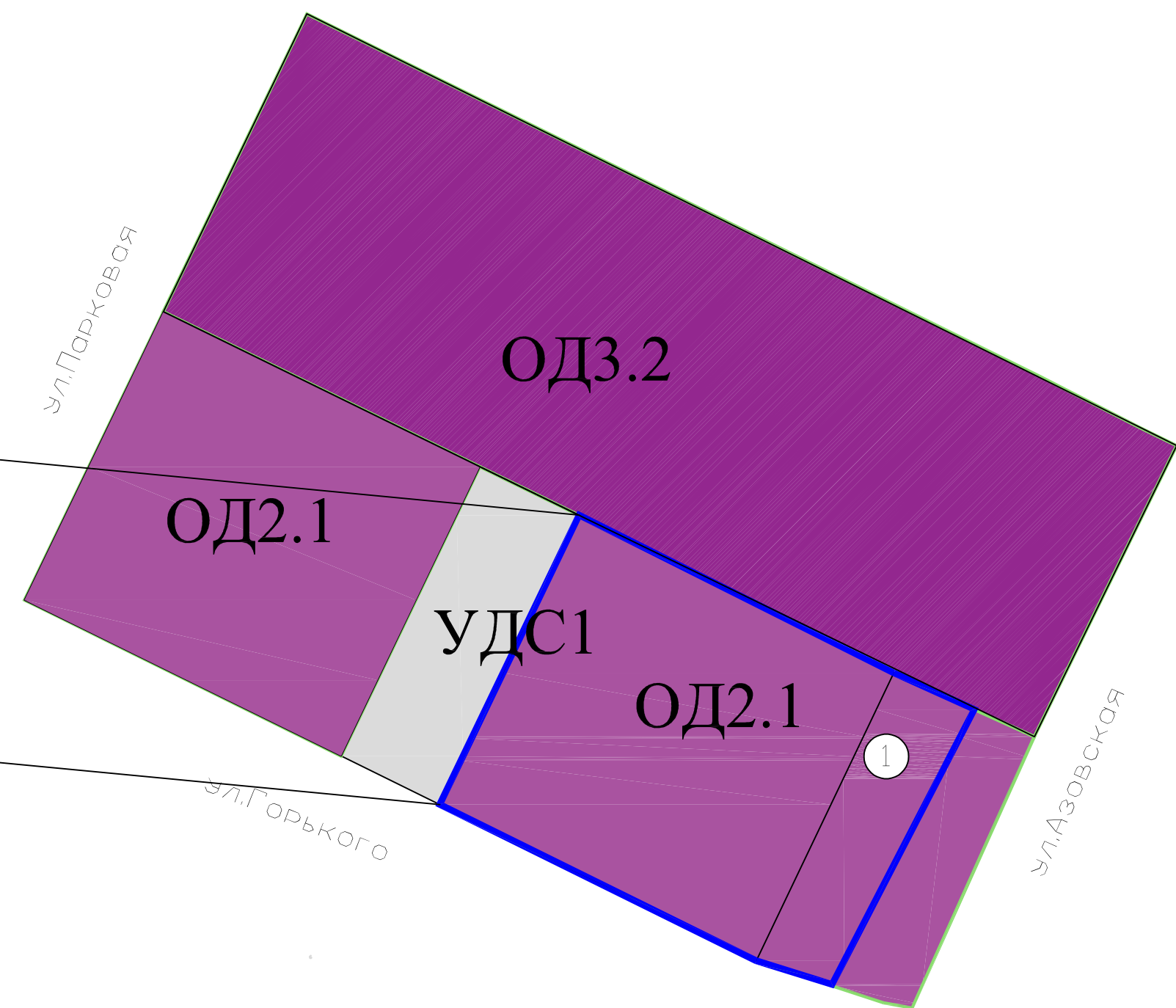


Координаты красных
линий

№	X	Y
5.	601317.63	2234983.98
6.	601319.76	2234977.11
7.	600333.94	2284545.38



Чертеж межевания земельных участков
1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница территориальной зоны
- Границы земельных участков и строений по сведениям ГКН
- Граница проектируемого земельного участка
- существующие строения
- Охранная зона линии и связи (0,6 м в каждую сторону)
- Линия связи существующая
- Линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений и сооружений
- Красные линии
- Водопровод существующий
- Электролиния существующая
- Охранная зона ВЛ 0,4кВ (2 м в каждую сторону)
- условные номера образуемых и изменяемых земельных участков
- Граница допустимого размещения объектов капитального строительства основного назначения.
- Граница допустимого размещения объектов капитального строительства вспомогательного назначения.

						10-24-ПМ			
						Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст.Староленинская ул.Первомайская,4			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Изок.	Погр.	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
Инженер		Чудилова			05.24		ПМ	1	1
и.о.директора		Чудилова			05.24		МП "Павловский архитектурно- градостроительный центр"		
						Чертеж межевания земельных участков М 1:500			

МУП «Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Заказчик : Василенко В.Н.

Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская
ул.Горького,49А

**Проект межевания территории, ограниченной
улицами Азовской, Горького, Парковой и Пуш-
кина, в границах многофункциональной обще-
ственно-деловой территориальной зоны (ОД2.1)
в станице Павловской Краснодарского края**

10-24-ПМ

ТОМ II

**Материалы по обоснованию
проекта межевания территории**

ст.Павловская 2024 г.

3. Обоснование принятого проектного решения

Настоящий проект межевания территории разработан в связи с необходимостью предоставления земельного участка в собственность для магазина, расположенного по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Горького, 49-а, площадью 1146 кв.м.

Проектом межевания территории определяются площадь и границы образуемого земельного участка.

Проектом межевания территории предусматривается:

- земельный участок для размещения магазина образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и (или) из земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена в границах кадастрового квартала 23:24:0204168 (217 кв.м.) и земельного участка находящегося в собственности с К№ 23:24:0204168:17 (929 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 магазином по назначению должно осуществляться землепользователями с соблюдением мер по обеспечению сохранности данных коммуникаций.

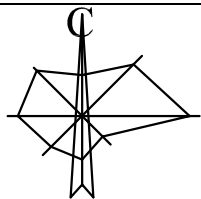


Схема границ зон с особыми условиями
использования территории
М 1:500

88



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница территориальной зоны
- Границы земельных участков по сведениям ГКН
- Граница проектируемого земельного участка
- Граница зон с особыми условиями использования

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

						22–24–ПМ			
						Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская, ул.Горького,49–а			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
Инженер		Чувилова			05.24		ПМ	1	3
и.о.директора		Чувилова			05.24				
						Схема границ зон с особыми условиями использования М 1:500	МУП "Павловский архитектурно– градостроительный центр"		

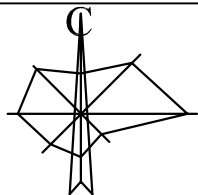
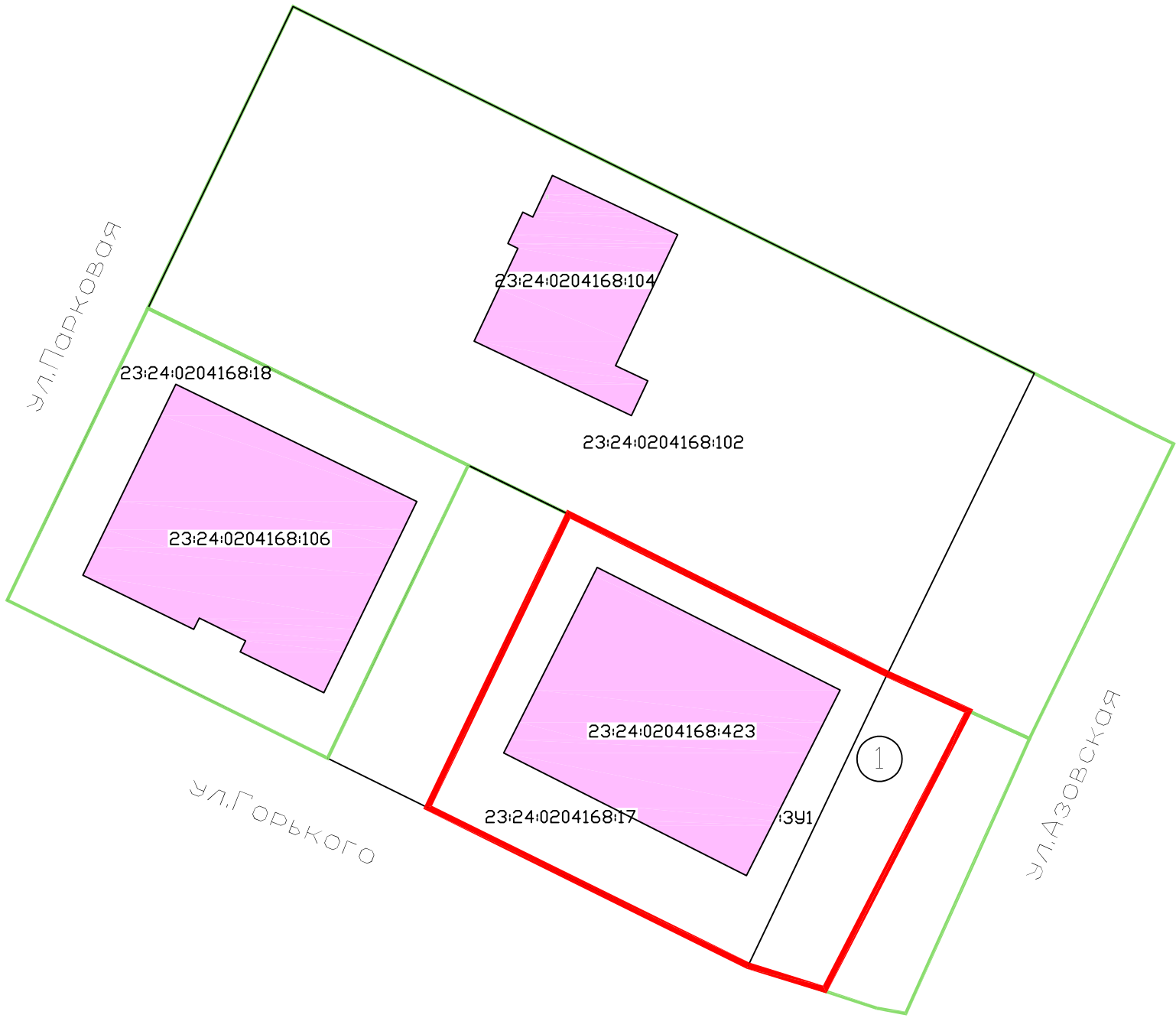


Схема местоположения существующих объектов капитального строительства и
существующих земельных участков
М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

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

						22-24-ПМ			
						Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская, ул.Горького,49-а			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Погр.	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
Инженер		Чувилова			05.24		ПМ	2	3
и.о.директора		Чувилова			05.24				
						Схема местоположения существующих объектов капитального строительства и существующих земельных участков М 1:500			
						МУП "Павловский архитектурно- градостроительный центр"			

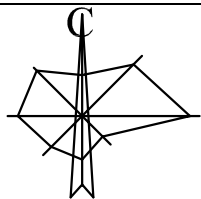
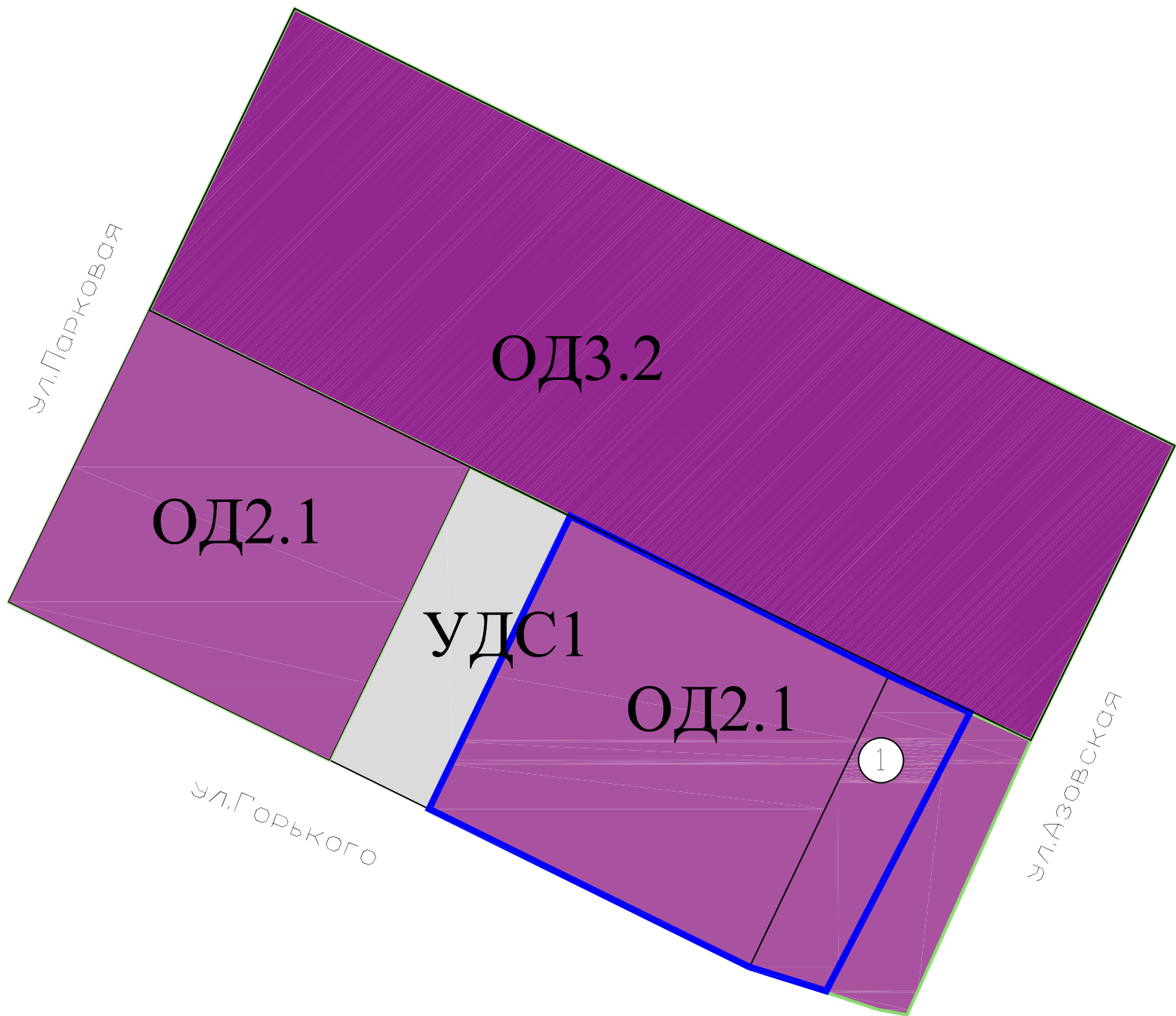


Схема границ особо охраняемых природных
территорий и территорий объектов культурного
наследия М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница территориальной зоны
- Границы земельных участков по сведениям ГКН
- Границы проектируемого земельного участка
- Многофункциональная общественно-деловая зона
- Зона улично-дорожной сети
- зона специализированной общественной застройки объектами здравоохранения

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

						22-24-ПМ			
						Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская, ул.Горького,49-а			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
Инженер		Чувилова			05.24		ПМ	3	3
и.о.директора		Чувилова			05.24	Схема границ особо охраняемых природных территорий М 1:500	МУП "Павловский архитектурно-градостроительный центр"		