

МУП «Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Заказчик : Сенченко О.И.; Ортин В.А.

Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст. Павловская,
ул.Энгельса,109

**Проект межевания территории, ограниченной
улицами Свердлова, Энгельса, Гражданской и
Пролетарской в станице Павловской**

70-21-ПМ

Директор МУП «Павловский
архитектурно-градостроительный центр»

Лихо И.В.

Начальник ПТО

Жидок Е.Ю.

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

70-21-ПМ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

70-21-ПМ

Цели и задачи разработки проекта межевания территории

Подготовка документации проекта межевания территории, ограниченной улицами Свердлова, Энгельса, Гражданской и пролетарской в станице Павловской Павловского района Краснодарского края осуществляется в целях определения границ земельного участка многоквартирного жилого дома, в соответствии с требованиями ст. 11.3 Земельного кодекса РФ, установления параметров планируемого развития территории многоквартирного жилого дома.

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 23:24:0204038.

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

№ 87/568 от 27.08.2020 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.

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	23:24:0204038:2	Земельный участок	край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Гражданская, 97	1104 +/-23	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	786180.48
2	23:24:0204038:3	Земельный участок	край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Гражданская, 91	1276 +/-25	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	909277.6
3	23:24:0204038:4	Земельный участок	Краснодарский край, р-н Павловский, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Гражданская, 93	1074 +/-23	Земли населённых пунктов	Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	763248.84
4	23:24:0204038:5	Земельный участок	Краснодарский край, р-н Павловский, ст-ца Павловская, ул. Гражданская, 95	2756 +/-37	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	1964283.88
5	23:24:0204038:7	Земельный участок	край Краснодарский, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Гражданская, дом 99	1200	Земли населённых пунктов	Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	821592

1	2	3	4	5	6	7	8	9
6	23:24:0204038:8	Земельный участок	край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Гражданская, 101	1259 +/-12	Земли населённых пунктов	Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	892756.9
7	23:24:0204038:10	Земельный участок	край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Пролетарская, дом 112, квартира 1	909	Земли населённых пунктов	Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	622355.94
8	23:24:0204038:11	Земельный участок	Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Пролетарская, дом 112, квартира 2	1011	Земли населённых пунктов	Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	692191.26
9	23:24:0204038:12	Земельный участок	Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Пролетарская, дом 114, квартира 1	994	Земли населённых пунктов	Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	680552.04
10	23:24:0204038:13	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Пролетарская, дом 114, квартира 2	972	Земли населённых пунктов	Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	665489.52

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

16	23:24:0204038:21	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. Энгельса, дом 109, квартира 2</p>	757	Земли населённых пунктов	Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	518287.62
17	23:24:0204038:22	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. Энгельса, дом 111, квартира 1</p>	816	Земли населённых пунктов	Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	558682.56
18	23:24:0204038:23	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. Энгельса, дом 111, квартира 2</p>	831	Земли населённых пунктов	Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	568952.46
19	23:24:0204038:24	Земельный участок	<p>Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/о Павловский, ст-ца Павловская, ул. Энгельса, 111-А</p>	1001 +/-22	Земли населённых пунктов	Земли для ведения личного подсобного хозяйства	_____	665885.22
20	23:24:0204038:25	Земельный участок	<p>Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, Павловский район, с/пос. Павловское, ст-ца Павловская, ул. Гражданская, дом 103</p>	1510 +/-27	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	1069185.7

1	2	3	4	5	6	7	8	9
21	23:24:0204038:26	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Павловский, ст-ца Павловская, ул. Свердлова, 54	1611 +/-28	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	_____	1058427
22	23:24:0204038:28	Земельный участок	Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Павловский район, с/п Павловское, ст-ца Павловская, ул. Пролетарская, 116, кв. 1-2	1761 +/-29	Земли населённых пунктов	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома	_____	1191017.13
23	23:24:0204038:37	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Павловский, с/п Павловское, ст. Павловская, ул. Энгельса, 111	1615 +/-28	Земли населённых пунктов	Многоквартирный жилой дом	_____	1086846.55
24	23:24:0000000:209 (Граница участка многоконтурная. Количество контуров - 117)	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Павловский, ст-ца Павловская	1465 +/-13	Земли населённых пунктов	Под опорами линий электропередач и трансформаторными подстанциями	_____	472081.6
25	23:24:0204038:29	здание	352040 Краснодарский край, Павловский р-н, ст-ца Павловская, ул Гражданская, д 99	76.2	_____	_____	Жилой дом	1323464.54

1	2	3	4	5	6	7	8	9
26	23:24:0204038:30	здание	Краснодарский край, Павловский р-н, ст-ца Павловская, ул Гражданская, д 101	69.0	_____	_____	Жилой дом	1668726.04
27	23:24:0204038:31	здание	Краснодарский край, Павловский р-н, с/п Павловское, ст-ца Павловская, ул Пролетарская, д 116	196.3	_____	_____	Жилой дом	2742816.94
28	23:24:0204038:32	здание	352040 Краснодарский край, Павловский р-н, ст-ца Павловская, ул Энгельса, д 107	0.0	_____	_____	Жилой дом	_____
29	23:24:0204038:33	здание	Краснодарский край, р-н Павловский, ст-ца Павловская, ул. Свердлова, д. 54	92.7	_____	_____	Жилой дом	1979139.68
30	23:24:0204038:38	здание	Краснодарский край, Павловский р-н, ст-ца Павловская, ул.Энгельса, д.111	195.6	_____	_____	Многоквартирный дом	4058354.29
31	23:24:0204038:40	здание	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Гражданская, д. 91	73.0	_____	_____	Жилой дом	1079113.83
32	23:24:0204038:41	здание	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Гражданская, д. 97	126.9	_____	_____	Жилой дом	1678109.78
33	23:24:0204038:42	здание	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Гражданская, д. 103	107.8	_____	_____	Жилой дом	1425533.76
34	23:24:0204038:43	здание	Российская Федерация, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Гражданская, д. 95	48.5	_____	_____	Жилой дом	716945.49
35	23:24:0204038:44	здание	Краснодарский край, Павловский р-н, ст-ца Павловская, ул. Гражданская, д. 93	128.4	_____	_____	Жилой дом	2554311.19

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 23:24:0204038.

Каталог координат формируемого земельного участка из муниципальных земель расположенных в черте населенного пункта станицы Павловской Павловского района по улице Энгельса,09

№ вершины	X	Y	Примечание
Участок № 1. Площадью 1449 кв.м.			
1	602537.81	2208685.91	
2	602537.24	2208689.95	
3	602537.35	2208694.44	
4	602530.82	2208734.16	
5	602560.49	2208738.71	
6	602567.31	2208689.84	

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	1449

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 23:24:0204038.

2.4 Вид разрешенного использования образуемого земельного участка

Территория многоквартирного жилого дома согласно правилам землепользования и застройки Павловского сельского поселения расположен – в зоне малоэтажной жилой застройки (Ж-МЗ).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) для индивидуального жилищного строительства;
- 2) для ведения личного подсобного хозяйства;
- 3) малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- 4) блокированная жилая застройка;
- 5) дошкольное начальное и среднее образование;
- 6) предоставление коммунальных услуг;
- 7) историко-культурная деятельность;
- 8) земельные участки (территории) общего пользования;
- 9) улично-дорожная сеть;
- 10) благоустройство территории;
- 11) парки культуры и отдыха;
- 12) амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 13) хранение автотранспорта;
- 14) обеспечение занятий спортом в помещениях;
- 15) площадки для занятий спортом;

Условно разрешенные виды использования:

- 1) передвижное жилье;
- 2) ведение садоводства;
- 3) социальное обслуживание;
- 5) дома социального обслуживания;
- 6) оказание социальной помощи населению;
- 7) оказание услуг связи;
- 8) общежития;
- 9) бытовое обслуживание;
- 10) объекты культурно-досуговой деятельности;

- 11) религиозное использование;
- 12) осуществление религиозных обрядов;
- 13) религиозное управление и образование;
- 14) амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- 15) деловое управление;
- 16) рынки;
- 17) магазины;
- 18) общественное питание;
- 19) гостиничное обслуживание;
- 20) служебные гаражи;
- 21) автомобильные мойки;
- 22) ремонт автомобилей;
- 25) ведение огородничества.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

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

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,
	Ширина	Площадь, кв. м	

	’ м		кв. м
Для индивидуального жилищного строительства	12	300	7000
Для ведения личного подсобного хозяйства	12	500	7000
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	12	300	15000
Блокированная жилая застройка	12	300	2500
Дошкольное начальное и среднее образование	12	100	50000
Предоставление коммунальных услуг	1	10	2500
Историко-культурная деятельность	1	1	20000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Ведение огородничества	12	300	7000
Передвижное жилье	12	100	10000
Ведение садоводства	12	300	1500
Хранение автотранспорта	3,5	12	2500
Социальное обслуживание	12	100	2500
Дома социального обслуживания	12	100	2500
Оказание социальной помощи населению	12	100	2500
Оказание услуг связи	12	100	2500
Общежития	12	100	2500
Бытовое обслуживание	8	40	2500
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	12	100	2500
Объекты культурно-досуговой деятельности	2	10	2500
Парки культуры и отдыха	2	10	100000
Религиозное использование	12	100	2500
Осуществление религиозных обрядов	12	100	2500
Религиозное управление и образование	12	100	2500
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	12	100	2500
Деловое управление	12	100	2500
Рынки	12	100	2500
Магазины	8	40	2500
Общественное питание	8	40	2500
Гостиничное обслуживание	12	100	2500
Служебные гаражи	2,5	10	2500

Автомобильные мойки	8	100	2500
Ремонт автомобилей	8	100	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 с видами разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» и «для ведения личного подсобного хозяйства», предельная минимальная ширина таких земельных участков – 8 м.

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

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома;

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

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

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

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

нормативами градостроительного проектирования.

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

- 1) предельное количество надземных этажей объектов капитального строительства основного назначения: 4 эт.;
- 2) предельное количество надземных этажей объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 1 эт.;
- 3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения: 20 м.;
- 4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 4 м.

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

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

Коэффициент застройки земельного участка: 0,6.

На территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов.

Бытовые разрывы между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между зданиями высотой 4 этажа - не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м.

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

Требования к архитектурным решениям архитектурных объектов

Архитектурные решения архитектурного объекта должны соответствовать его функциональному назначению.

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

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

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

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

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

2) цвет:

- основные объемы – пастельные и нейтральные тона;

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

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

Рекомендуемые архитектурные стили – техно, хай тек.

Объекты транспортной инфраструктуры и придорожного сервиса

1) объем - пластичные формы, статичность и симметрия.

2) цвет:

	Варианты соотношения коллеров*, RAL								
	1	2	3	4	5	7	8	9	10
Кровля	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 коллеров

3) отделочные материалы – современные строительные и отделочные материалы.

Для существующего земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская ул.Энгельса,109, 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:

- водопровод, имеющий охранную зону 5 метра 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.

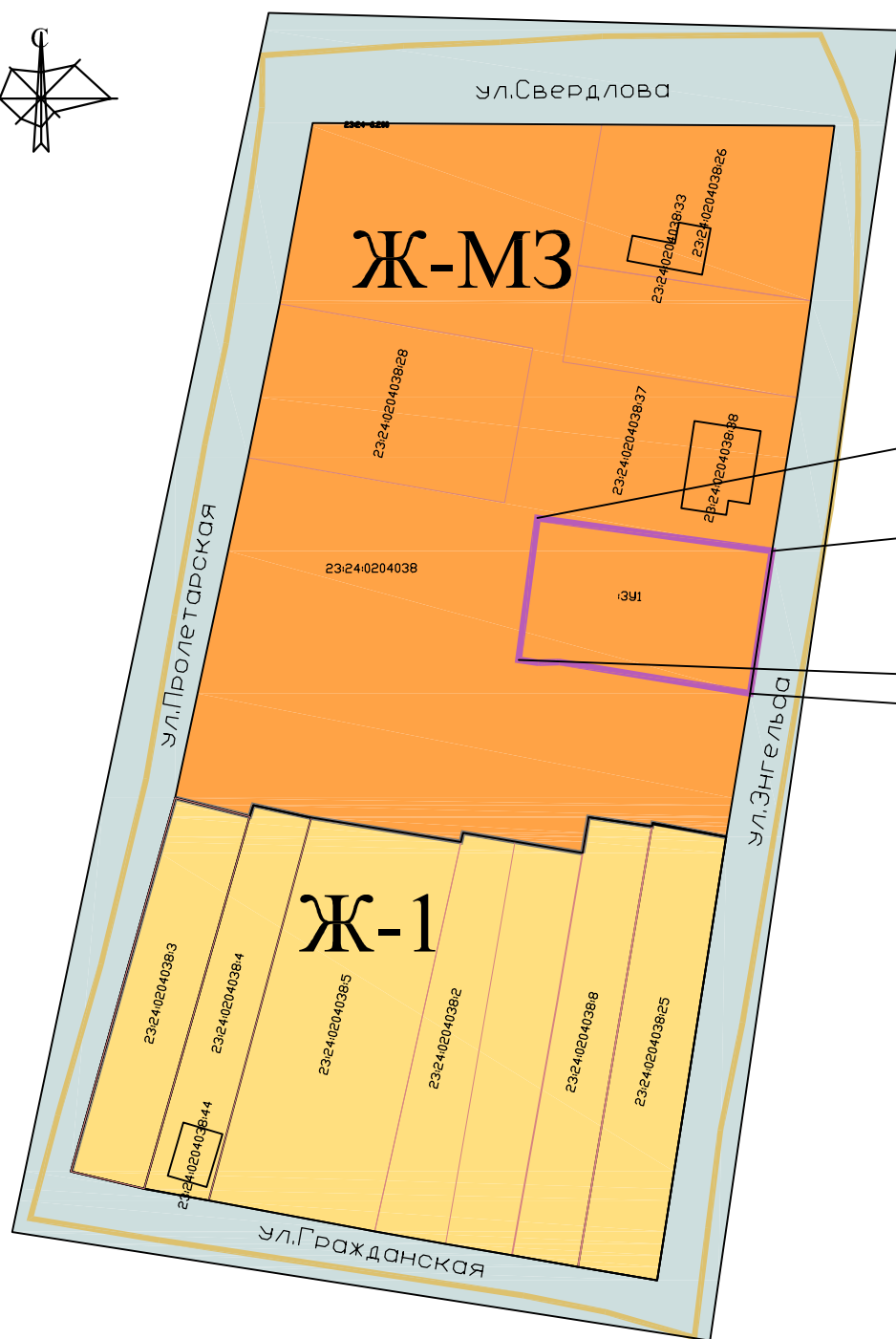
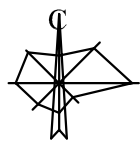
Проект межевания территории является основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков и формирования объектов недвижимости.

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

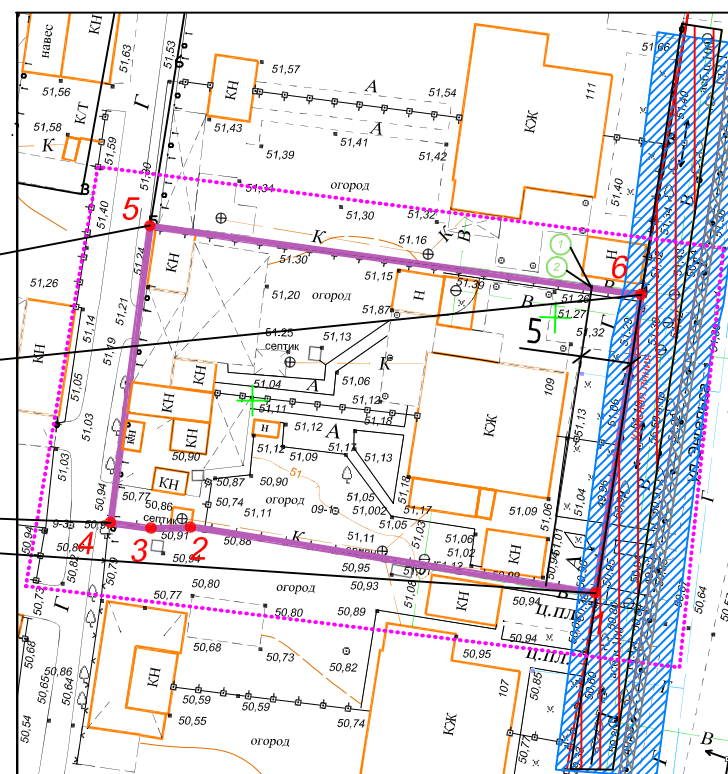
Установление размеров и границ земельных участков в зонах исторической застройки не проводится, так как отсутствуют объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), а так же их охранные зоны.

**ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

70-21-ПМ



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



- 1 Граница допустимого размещения объектов капитального строительства основного назначения.
- 2 Граница допустимого размещения объектов капитального строительства вспомогательного назначения.

- Охранная зона кабеля связи (< 0,6 м в каждую сторону)
- Охранная зона кабеля связи (< 0,6 м в каждую сторону)

Координаты красных линий

№ п/п	X	Y
6.	602567.31	2208689.84
1.	602537.81	2208685.91

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Зона малоэтажной жилой застройки
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Граница земельного участка
- Граница планируемого элемента планировочной структуры
- Охранная зона водопровода (< 5 м в каждую сторону)
- Линия связи существующая
- Границы существующих земельных участков
- Граница подлежащего исправлению земельного участка
- Линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений и сооружений
- Красные линии
- Водопровод существующий
- Электролиния существующая
- Граница кадастрового квартала
- Охранная зона ВЛ 0,4кВ (< 2 м в каждую сторону)
- Существующие строения
- Газопровод существующий

70-21 -ПМ					
Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст.Павловская ул.Энгельса,109					
Изм.	Колуч.	Лист	Нрок.	Подп.	Дата
	Инженер	Чудилова			03.21
Проект межевания					Стация
Директор					Лижо
					03.21
Чертеж межевания земельных участков М 1:1000 и 500					Лист
					ПМ
					1
					Листов
					1
					МП
					"Павловский архитектурно-градостроительный центр"

Составлено
Воск. шиф. И
Подпись и дата
Имя и подпись

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

70-21-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. Энгельса,109, площадью 1449 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.