



Архитектурно-градостроительный центр  
ИП Комаревцева Мария Николаевна  
ИНН 233611580588/ ОГРНИП 324237500253074

Внесение изменений в  
Проект межевания земельного участка с кадастровым номером  
23:13:1001187:125  
по адресу: Краснодарский край, Красноармейский район,  
ст-ца Марьянская, ул. Минометчиков, 81  
для размещения объектов общественно-делового назначения,  
индивидуального жилищного строительства, малоэтажной  
жилой застройки

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

32-2024-ПМТ

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 г.

ст. Полтавская  
2024



Архитектурно-градостроительный центр  
ИП Комаревцева Мария Николаевна  
ИНН 233611580588/ ОГРНИП 324237500253074

Внесение изменений в  
Проект межевания земельного участка с кадастровым номером  
23:13:1001187:125  
по адресу: Краснодарский край, Красноармейский район,  
ст-ца Марьянская, ул. Минометчиков, 81  
для размещения объектов общественно-делового назначения,  
индивидуального жилищного строительства, малоэтажной  
жилой застройки

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

32-2024-ПМТ

Индивидуальный предприниматель

М. Н. Комаревцева

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

ст. Полтавская  
2024

## Состав материалов проекта

Обозначение	Наименование	Примечание
	<b>Основная часть проекта</b>	
32-2024-ПМТ.ТЧ	1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;	
	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;	
	3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;	
	4) 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 лесных участков);	
	5) 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, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.	
32-2024-ПМТ.ГЧ	Чертеж межевания территории	
	<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>	
32-2024-ПМТ.ГЧ	1) Фрагмент карты планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	ГЧ лист 1

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

32-2024-ПМТ.С

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				
Разраб.		Комаревцева			09.2024	Содержание	Стадия	Лист	Листов
							П	1	2
Н.контр.		Комаревцева			09.2024		Архитектурно-градостроительный центр (ИП Комаревцева М. Н.)		

<b>Обозначение</b>	<b>Наименование</b>	<b>Примечание</b>
	2) Чертеж проекта межевания 6-17/2019-ПМТ	ГЧ лист 2
	3) Чертеж отображения границ сформированных и планируемых участков М 1:1500. Сведения о земельных участках	ГЧ лист 3
	4) Земельный участок № 1. Чертеж межевания территории	ГЧ лист 4
	5) Земельный участок № 2. Чертеж межевания территории	ГЧ лист 5
	6) Земельный участок № 8. Чертеж межевания территории	ГЧ лист 6
	7) Земельный участок № 9. Чертеж межевания территории	ГЧ лист 7
	8) Результаты инженерных изысканий	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									2
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	32-2024-ПМТ.С			

## Введение

Градостроительная документация (внесение изменений) по объекту: «Проект планировки и межевания земельного участка с кадастровым номером 23:13:1001187:125 по адресу: Краснодарский край, Красноармейский район, ст-ца Марьянская, ул. Минометчиков, 81 для размещения объектов общественно-делового назначения, индивидуального жилищного строительства, малоэтажной жилой застройки» разработана на основании:

- градостроительной документации: 6-17/2019, выполненной МП КР «Архитектурно-градостроительный центр» в 2019 г. и утвержденной Постановлением администрации муниципального образования Красноармейский район от 7 ноября 2019 года № 1965;

- градостроительной документации (внесение изменений): 70-2023, выполненной ООО «Красноармейскаякапстрой» в 2023 г. и утвержденной Постановлением администрации муниципального образования Красноармейский район от 1 ноября 2023 года № 2072.

**Причиной внесения изменений в градостроительную документацию являются:**

- образование нового участка (**Участок № 9**) с западной стороны квартала № 2 с видом разрешенного использования (6.0) – Производственная деятельность и территориальной зоной П-4 (Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ - 100 м);

- объединение участков №8 и №9 (см. л. ПМТ-2 документации 6-17/2019-ПМТ) квартала №2 в один участок – **Участок № 8**, изменение вида разрешенного использования и территориальной зоны – на вид разрешенного использования [3.6.2] - Парки культуры и отдыха и на зону Р-О (Зона озелененных пространств рекреационного назначения);

- изменение вида разрешенного использования земельных участков и территориальной зоны участков №1 и №2 квартала №1 (см. л. ППТ-2 документации 6-17/2019-ППТ). Предусмотрены два участка: **Участок № 1** с видом разрешенного использования [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, зона ОД-2 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения) и **Участок № 2** с видом разрешенного использования - (5.1) - Спорт, зона ТОД-2 (Зона объектов образования и научных комплексов).

Основанием для подготовки внесения изменений градостроительной документации по объекту являются Постановление администрации муниципального образования Красноармейский район от 03 сентября 2024 года № 1642.

Градостроительная документация разработана Архитектурно-градостроительным центром (ИП Комаревцева М. Н.), действующей на основании выписки из реестра членов саморегулируемой организации с регистрационным номером П-133-233611580588-1138.

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

32-2024-ПМТ.Т

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Разраб.		Кудрявцева			09.2024
Н. контр.		Комаревцева			09.2024

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	9
Архитектурно-градостроительный центр (ИП Комаревцева М. Н.)		



(размещение многоквартирных 4-х этажных жилых домов);

21-го земельных участков для индивидуальной жилой застройки;

один участок для размещения объекта общеобразовательной организации на 1100 мест, в котором имеется профицит мест для жителей проектируемых участков с кадастровыми номерами: 23:13:1001187:1490; 23:13:1001187:1491; 23:13:1001187:1492; 23:13:1001187:1493; 23:13:1001187:1494; 23:13:1001187:1495;

одного земельного участка для размещения рынка;

одного земельного участка - для магазина;

одного земельного участка для размещения площадки для временной парковки автотранспорта;

одного земельного участка для размещения малобюджетного спортивного комплекса;

одного земельного участка для размещения площадок для занятия спортом и физкультурой (площадка для игр с мячом и зоны воркаута с тренажерами);

трех земельных участков для размещения объектов обслуживания автотранспорта (размещение гаражей);

по одному земельному участку для размещения трансформаторной подстанции, ШРП и КНС.

Площадь земельных участков с разрешенным использованием - индивидуальное жилищное строительство, колеблются от 832 кв.м. до 2502 кв.м. Площадь земельных участков с разрешенным использованием под малоэтажную многоквартирную жилую застройку колеблется от 5690 кв.м. до 14975 кв.м. Площадь земельного участка с разрешенным использованием под магазин составляет 4025 кв.м. Площадь земельного участка с разрешенным использованием для размещения дошкольного, начального и среднего общего образования (школы) составляет 40 702 кв.м. Площадь земельного участка с разрешенным использованием спорт для размещения спортивного клуба составляет 15 003 кв.м. Площадь земельного участка с разрешенным использованием Парки культуры и отдыха составляет 6154 кв.м. Площадь земельного участка с разрешенным использованием рынка для размещения производственного объекта - 6442 кв.м. Площадь участка под медицинский центр – 11348 кв.м. Площадь земельного участка с разрешенным использованием обслуживание автотранспорта для размещения площадки для временной парковки автотранспорта составляет - 5 108 кв.м. Площадь земельного участка с разрешенным использованием - коммунальное обслуживание для размещения трансформаторной подстанции составляет 14,0 кв.м. Площадь земельного участка с разрешенным использованием - коммунальное обслуживание для размещения ШРП составляет 67,0 кв.м. Площадь земельного участка с разрешенным использованием - коммунальное обслуживание для размещения КНС составляет 67,0 кв.м. Площадь земельных участков с разрешенным использованием - для размещения гаражей, колеблются от 8891 кв.м. до 10 804 кв.м.

**Данным проектом планировки внесены следующие изменения в градостроительную документацию:**

- образование нового участка (**Участок № 9**) с западной стороны квартала № 2 с видом разрешенного использования (6.0) – Производственная деятельность и территориальной зоной П-4 (Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности С33 - 100 м);

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.								32-2024-ПМТ.Т	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата			

- объединение участков №8 и №9 (см. л. ПМТ-2 документации 6-17/2019-ПМТ) квартала №2 в один участок – **Участок № 8**, изменение вида разрешенного использования и территориальной зоны – на вид разрешенного использования [3.6.2] - Парки культуры и отдыха и на зону Р-О (Зона озелененных пространств рекреационного назначения);

- изменение вида разрешенного использования земельных участков и территориальной зоны участков №1 и №2 квартала №1 (см. л. ППТ-2 документации 6-17/2019-ППТ). Предусмотрены два участка: **Участок № 1** с видом разрешенного использования [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, зона ОД-2 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения) и **Участок № 2** с видом разрешенного использования - (5.1) - Спорт, зона ТОД-2 (Зона объектов образования и научных комплексов).

**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**

Проект межевания предусматривал формирование границ и площади земельных участков с учетом сложившейся градостроительной ситуации, путем распределения границ земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Участки, в отношении которых предполагается изъятие для государственных или муниципальных нужд – отсутствуют.

На рассматриваемой территории размещен участок с разрешенным использованием для размещения дошкольного, начального и среднего общего образования (школы), находящийся в муниципальной собственности.

**3) Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом**

Вид разрешенного использования образуемых и сформированных земельных участков приведен в таблице 1

Таблица 1

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	
32-2024-ПМТ.Т									

## Сведения о земельных участках

Условные номера земельных участков	Кадастровые номера	Площадь	Категория земель	Территориальная зона	Вид разрешенного использования
<b>Квартал №1</b>					
Участок №1	-	11 348 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	ОД-2. Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения	[3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
Участок №2	-	15 003 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	ТОД-2 Зона объектов образования и научных комплексов	[5.1] - Спорт
<b>Квартал №2</b>					
Участок №3	23:13:1001187:961	40 703 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	ТОД-2 Зона объектов образования и научных комплексов	[3.5.1] - дошкольное, начальное и среднее общее образование
Участок №7	23:13:1001187:1643	80 904 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	Ж-МЗ Зона застройки малоэтажными жилыми домами	[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
Участок №8	-	6 154 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	Р-О Зона озелененных пространств рекреационного назначения	[12.0.2] - Благоустройство территории
Участок №9	-	6 442 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	П-4 Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ - 100 м	[6.0] - Производственная деятельность
Участок №10	23:13:1001187:1622	1 117 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	Ж-1Б Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы	[2.2] - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Участок № 10/ 1	23:13:1001187:1623	303 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	Ж-1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы	[12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования
Участок № 11	23:13:1001187:1647	1240 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	Ж-1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства
Участок № 12	23:13:1001187:1648	1244 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	Ж-1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства
<b>Квартал №3</b>					
Участок № 13	23:13:1001187:1649	4 024 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	Ж-МЗ Зона застройки малоэтажными жилыми домами	[4.4] - Магазины
Участок № 14	23:13:1001187:1650	8 892 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	Ж-МЗ Зона застройки малоэтажными жилыми домами	[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
Участок № 15	23:13:1001187:1651	14 105 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	Ж-МЗ Зона застройки малоэтажными жилыми домами	[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
Участок № 16	23:13:1001187:1652	14 965 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	Ж-МЗ Зона застройки малоэтажными жилыми домами	[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
<b>Квартал №4</b>					
Участок № 17	23:13:1001187:1490	14 631 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	Ж-МЗ Зона застройки малоэтажными жилыми домами	[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
Участок № 18	23:13:1001187:1491	9 869 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	Ж-МЗ Зона застройки малоэтажными жилыми домами	[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
Участок № 19	23:13:1001187:1492	14 526 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	Ж-МЗ Зона застройки малоэтажными жилыми домами	[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
Участок № 20	23:13:1001187:1493	14 583 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	Ж-МЗ Зона застройки малоэтажными жилыми домами	[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
Участок № 21	23:13:1001187:1494	14 201 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	Ж-МЗ Зона застройки малоэтажными жилыми домами	[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
Участок № 22	23:13:1001187:1495	14 975 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	Ж-МЗ Зона застройки малоэтажными жилыми домами	[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
<b>Квартал № 5</b>					
Участок № 23	23:13:1001187:1653	5 6905 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	Ж-МЗ Зона застройки малоэтажными жилыми домами	[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
Участок № 24	-	14 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	Ж-МЗ Зона застройки малоэтажными жилыми домами	[3.1.1] - Предоставление коммунальных услуг (для размещения трансформаторной подстанции)
Участок № 25	23:13:1001187:1654	10 803 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	Ж-МЗ Зона застройки малоэтажными жилыми домами	Обслуживание автотранспорта
Участок № 26	23:13:1001187:1644	8 851 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	Ж-МЗ Зона застройки малоэтажными жилыми домами	Обслуживание автотранспорта
Участок № 39	-	41 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	Ж-МЗ Зона застройки малоэтажными жилыми домами	[3.1.1] - Предоставление коммунальных услуг (для размещения КНС)
<b>Квартал № 6</b>					
Участок № 27	23:13:1001187:1645	832 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	Ж-1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства
Участок № 28	-	832 м <sup>2</sup>	земли населенного пункта	Ж-1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

32-2024-ПМТ.Т

Лист



территориальная зона П-4 (Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ - 100 м);

- объединение участков №8 и №9 (см. л. ПМТ-2 документации 6-17/2019-ПМТ) квартала №2 в один участок – **Участок № 8**, изменение вида разрешенного использования и территориальной зоны – на вид разрешенного использования [3.6.2] - Парки культуры и отдыха и на зону Р-О (Зона озелененных пространств рекреационного назначения);

- изменение вида разрешенного использования земельных участков и территориальной зоны участков №1 и №2 квартала №1 (см. л. ППТ-2 документации 6-17/2019-ППТ). Предусмотрены два участка: **Участок № 1** с видом разрешенного использования [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, зона ОД-2 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения) и **Участок № 2** с видом разрешенного использования - (5.1) - Спорт, зона ТОД-2 (Зона объектов образования и научных комплексов).

#### Перечень координат поворотных точек границ земельного участка № 1

п.п.	X	Y
1	487345.60	1351703.75
2	487308.26	1351794.84
3	487201.64	1351751.92
4	487239.19	1351660.31
1	487345.60	1351703.75

#### Перечень координат поворотных точек границ земельного участка № 2

Координаты поворотных точек границ земельного участка		
п.п.	X	Y
1	487308.26	1351794.84
2	487257.28	1351919.26
3	487153.64	1351869.08
4	487201.64	1351751.92
1	487308.26	1351794.84

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

## Перечень координат поворотных точек границ земельного участка № 8

Координаты поворотных точек границ земельного участка		
п.п.	X	Y
1	486973.63	1351699.33
2	486946.10	1351768.58
3	486868.35	1351730,91
4	486892.97	1351751.92
1	486973.63	1351699.33

## Перечень координат поворотных точек границ земельного участка № 9

Координаты поворотных точек границ земельного участка		
п.п.	X	Y
1	487088.44	1351565.59
2	487007.20	1351597.11
3	486964.97	1351611,31
4	486938.09	1351609.40
5	486905.81	1351600.78
6	486852.20	1351613,96
7	486842.55	1351613.68
8	486805.33	1351607.50
9	486805.77	1351601.31
10	486816.51	1351599.35
11	486939.89	1351576.84
12	486942.13	1351580.17
13	486988.22	1351572.52
14	487016.87	1351564.60
15	487023.81	1351561.54
16	487061.50	1351554.63
1	487088.44	1351565.59

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

## Материалы по обоснованию проекта межевания территории

- 1) Фрагмент карты планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры (графическая часть лист 1)
- 2) Чертеж проекта межевания 6-17/2019-ПМТ (графическая часть лист 2)
- 3) Чертеж отображения границ сформированных и планируемых участков М 1:1500. Сведения о земельных участках (графическая часть лист 2)
- 4) Земельный участок № 1. Чертеж межевания территории
- 5) Земельный участок № 2. Чертеж межевания территории
- 6) Земельный участок № 8. Чертеж межевания территории
- 7) Земельный участок № 9. Чертеж межевания территории
- 8) Результаты инженерных изысканий

В целях подготовки проекта территории были использованы материалы и результаты инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории:

- инженерно-топографическая съемка, выполненная МП КР «Архитектурно-градостроительный центр», выполненная в 2019 г., масштаб съемки М 1:500;

- инженерно – геологические изыскания, выполненные ООО «ГЕО-ЦЕНТР» в 2023 г. ( см. приложение Г проекта планировки 32-2024).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	
								32-2024-ПМТ.Т	