

**ЗАКАЗЧИК: АДМИНИСТРАЦИЯ УСТЬ-ЛАБИНСКОГО ГОРОДСКОГО  
ПОСЕЛЕНИЯ УСТЬ-ЛАБИНСКОГО РАЙОНА**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ГРАДОСТРОИТЕЛЬ»**



**ИНН 0105077681 КПП 010501001**

**ОГРН 1160105053239**

---

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА**

**Документация по планировке территории (проект межевания  
территории) в границах кадастрового квартала 23:35:0522005  
г.Усть-Лабинска**

**Том 1**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ**

**ДПТ-ПМТ-1**

**Автор тома: ООО «Градостроитель»  
г. Майкоп 2019 г.**

**ЗАКАЗЧИК: АДМИНИСТРАЦИЯ УСТЬ-ЛАБИНСКОГО ГОРОДСКОГО  
ПОСЕЛЕНИЯ УСТЬ-ЛАБИНСКОГО РАЙОНА**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ГРАДОСТРОИТЕЛЬ»**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ  
ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА**

**Документация по планировке территории (проект межевания  
территории) в границах кадастрового квартала 23:35:0522005  
г. Усть-Лабинска**

**Том 1**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ**

**ДПТ-ПМТ-1**

Ген Директор



Таджимухомедов Д. В.

**Автор тома: ООО «Градостроитель»  
г. Майкоп 2019 г.**

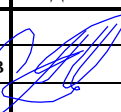
Взам. инв.№	
Подп. и дата	
Инв.№ подл.	

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в границах кадастрового квартала 23:35:0522005 г. Усть-Лабинска

Номер тома	Наименование документов	Обозначение
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)		
ТОМ 1	Текстовая часть и чертежи межевания территории	ДПТ-ПМТ-1
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)		
ТОМ 2	Графическая часть	ДПТ-ПМТ-2

Согласовано	

Взаим. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

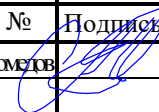
						ТОМ 1 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	СОСТАВ ПРОЕКТА		
Разработал	Т.А.И.Мухометов				11.19			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
						ООО «Градостроитель»		

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в границах  
кадастрового квартала 23:35:0522005 г. Усть-Лабинска

№ п/п	Наименование документов	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера листов
1	Титульный лист	1	2	1-2
2	Состав проекта	1	1	3
3	Содержание тома	1	1	4
Текстовая часть				
4	Пояснительная записка	1	7	5-11
Графическая часть				
5	Чертеж межевания территории М 1:1000	1	1	12

Согласовано	

Взаим. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						ТОМ 1 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)		
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата			
Разработал	Тадимухометов				11.19			
						Стадия	Лист	Листов
						П		1
						ООО «Градостроитель»		


СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

## Содержание

1. Введение.....	2
2. Информация о местоположении и краткая характеристика объекта .....3	3
проектирования. ....3	3
3. Перечень и сведения о площади, в том числе возможные способы и вид разрешенного использования образуемых земельных участков. ....3	3
4. 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.....5	5
5. 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.....5	5
6. Каталоги координат образуемых земельных участков и частей земельных участков. ....6	6
7. Ведомость образуемых и изменяемых земельных участков. ....6	6
8. Каталог координат красных линий. ....7	7

Согласовано			

Взам. инв. №	
Подпись	
Инв. № подл.	

						ТОМ 1 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
Разработал	Таджимухомед				11.19	Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
									П	1	6
									ООО «Градостроитель»		

## 1. Введение.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в границах кадастрового квартала 23:35:0522005 г. Усть-Лабинска разработана на основании:

- **Постановления Администрации Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района №886 от 15.11.2019 года;**

- **Технического задания на выполнение проекта планировки и проекта межевания территории;**

- **Муниципального контракта № 03183000175190003510001.**

В процессе разработки проекта использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Нормативы градостроительного проектирования Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района № 4-25 от 27.10.2016г.;
- Генеральный план Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района, утвержденный решением Совета Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района № 9-23 от 15.09.2011г (далее – Генплан);
- Правила землепользования и застройки Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района утвержденные Решением Совета Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района № 2-35 от 25.11.2008г. (в редакции от 05.06.2018 №2-51) (далее – ПЗЗ);
- другие законодательные и нормативные документы.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

Используемая система координат – МСК-23.

Границы земельных участков, отраженные на графических материалах проекта межевания территории, нанесены на основании сведений из Единого государственного реестра объектов недвижимости.

Взам. инв. №							Пояснительная записка	Лист
Подпись								
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

## **2. Информация о местоположении и краткая характеристика объекта проектирования.**

В административном отношении рассматриваемая территория расположена в границах г. Усть-Лабинска.

Согласно сведений Единого государственного реестра объектов недвижимости, объект расположен в границах кадастрового квартала 23:35:0522005.

В проекте межевания территории границы образуемых земельных участков установлены в соответствии с нормативно – правовыми актами, регулирующими отношения в сфере градостроительной деятельности, в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним.

Согласно требованиям ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, размер границы земельного участка определяются градостроительными регламентами, установленными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Согласно материалов ПЗЗ, образуемые земельные участки расположены в границах территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения местного значения «ОД-2», которая выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

## **3. Перечень и сведения о площади, в том числе возможные способы и вид разрешенного использования образуемых земельных участков.**

При определении местоположения границ земельного участка 23:35:0522005:56 и образуемого земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Краснодарского Края.

Согласно постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 15.12.2018) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" в состав общего имущества включается:

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортив-

Взам. инв. №	<p>квартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" в состав общего имущества включается:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;</li><li>- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные</li></ul>					
Подпись						
Пояснительная записка						Лист
						3
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

ные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Так как многоквартирный дом расположен в границах существующего квартала и ограничен сложившейся архитектурной застройкой, не представляется возможным рассчитать и сформировать нормативный размер земельного участка в кондоминиумах согласно Приказа Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищному – коммунальному хозяйству №59 от 26.08.1998г.

Границы земельного участка многоквартирного жилого дома по ул. Ленина, д. 61 были сформированы согласно существующей застройке и ограждений между смежными домовладениями.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах изменяемого земельного участка 23:35:0522005:56 публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

В соответствии с письмом управления государственной охраны объектов культурного наследия №78-19-14767/19 от 29.11.2019 г., в границах рассматриваемой территории находится объект культурного наследия регионального значения "Памятник В.И. Ленину", 1959 г. Памятник принят на государственную охрану решением исполнительного комитета Краснодарского краевого Совета депутатов трудящихся от 29.01.1975 №63 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в Краснодарском крае».

В границах рассматриваемой территории не выявлены границы особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, что подтверждается письмом министерства природных ресурсов краснодарского края №202-03.2-15-33303/19 от 06/11/2019г.

Проектом предусмотрено образование земельных участков 23:35:0522005:56:3У1 и 23:35:0522005:3У2.

Для образуемых земельных участков в территориальной зоне «ОД-2» планируется устанавливать следующие виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.	Двух-, четырехквартирные жилые дома	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 800 /2000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 18 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;
	Многоквартирные жилые дома	площадь земельного участка - 1000/15000 кв.м;

Взам. инв. №	
Подпись	

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка	Лист
							4



Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 18 м; максимальное количество надземных этажей - 4 эт. (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30%;
[12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение 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	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.

**4. 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.**

Документацией предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования или имуществу общего пользования 23:35:0522005:3У2.

**5. 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.**

Целями подготовки проекта межевания территории не является определение местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых лесных участков. Границы подготовки проекта межевания территории расположены вне границ земель лесного фонда.

Взам. инв. №							Лист
	Подпись						
	Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка
							5

## 6. Каталоги координат образуемых земельных участков и частей земельных участков.

№ точек	X	Y
<b>23:35:0522005:56:ЗУ1</b>		
1	498431,80	2198562,63
2	498411,39	2198564,23
3	498411,93	2198572,59
4	498405,83	2198572,99
5	498405,49	2198570,01
6	498404,20	2198556,96
7	498403,16	2198544,68
8	498402,22	2198538,80
9	498398,93	2198539,17
10	498399,09	2198538,28
11	498398,25	2198538,21
12	498398,16	2198535,05
13	498397,76	2198530,85
14	498397,27	2198519,89
15	498426,28	2198517,26
16	498427,65	2198518,91
<b>Площадь = 1350 кв.м.</b>		
№ точек	X	Y
<b>23:35:0522005:3У2</b>		
1	498432,62	2198571,27
2	498411,93	2198572,59
3	498411,39	2198564,23
4	498431,80	2198562,63
<b>Площадь = 176 кв.м.</b>		

## 7. Ведомость образуемых земельных участков.

Номер по порядку	Условный номер образуемого ЗУ	Площадь образуемого ЗУ, кв.м.	Категория земель образуемого ЗУ	Адрес исходного ЗУ	Вид разрешенного использования образуемого ЗУ
<b>1</b>	<b>23:35:0522005:56 ЗУ1</b>	1350	Земли населенных пунктов	край Краснодарский, р-н Усть-Лабинский, г. Усть-Лабинск, ул. Ленина, 61	[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.
<b>2</b>	<b>01:08:0502012:ЗУ2</b>	176	Земли населенных пунктов	рай Краснодарский, р-н Усть-Лабинский, г. Усть-Лабинск	[12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования

Взам. инв. №	
Подпись	

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка	Лист
							6

## 8.Каталог координат красных линий.

№ точек	X	Y
<b>Каталог координат устанавливаемых красных линий</b>		
<b>Контур 1</b>		
1	498565,54	2198547,68
2	498509,85	2198551,78
3	498510,94	2198564,11
4	498497,09	2198565,67
5	498478,75	2198567,02
6	498478,88	2198568,94
7	498469,24	2198569,73
8	498468,52	2198556,51
9	498469,23	2198556,41
10	498467,56	2198536,99
11	498466,87	2198528,09
12	498466,28	2198520,51
13	498465,80	2198520,27
14	498464,83	2198505,40
15	498464,07	2198489,04
16	498461,59	2198456,92
17	498460,05	2198432,25
18	498458,43	2198414,51
19	498531,20	2198409,99
20	498531,20	2198409,39
21	498549,48	2198408,16
22	498549,84	2198411,81
23	498550,79	2198425,53
24	498552,59	2198425,40
25	498557,09	2198492,13
26	498557,50	2198498,21
27	498561,24	2198497,78
28	498562,17	2198509,85
29	498562,49	2198513,83
30	498562,77	2198515,93
31	498561,54	2198515,77
32	498562,13	2198522,93
33	498563,60	2198522,80
34	498564,45	2198532,84
<b>Контур 2</b>		
1	498442,29	2198570,28
2	498434,08	2198571,12

№ точек	X	Y
<b>Каталог координат устанавливаемых красных линий</b>		
3	498432,62	2198571,27
4	498431,80	2198562,63
5	498411,39	2198564,23
6	498411,93	2198572,59
7	498405,83	2198572,99
8	498386,85	2198574,54
9	498386,34	2198560,22
10	498385,04	2198559,55
11	498382,71	2198559,63
12	498382,75	2198560,19
13	498361,70	2198561,48
14	498362,32	2198571,93
15	498318,43	2198575,42
16	498288,33	2198581,40
17	498269,21	2198582,20
18	498247,21	2198583,15
19	498244,20	2198555,16
20	498237,99	2198489,60
21	498238,32	2198442,08
22	498250,14	2198441,92
23	498249,93	2198410,46
24	498355,39	2198411,20
25	498382,09	2198411,39
26	498386,37	2198413,10
27	498413,83	2198412,49
28	498413,93	2198412,89
29	498431,88	2198411,52
30	498433,36	2198430,96
31	498421,10	2198431,90
32	498426,28	2198517,26
33	498427,65	2198518,91
34	498428,95	2198518,80
35	498437,16	2198517,99
36	498440,92	2198556,30
37	498442,22	2198556,18
38	498442,47	2198558,71
39	498441,17	2198558,84

Взам. инв. №

Подпись

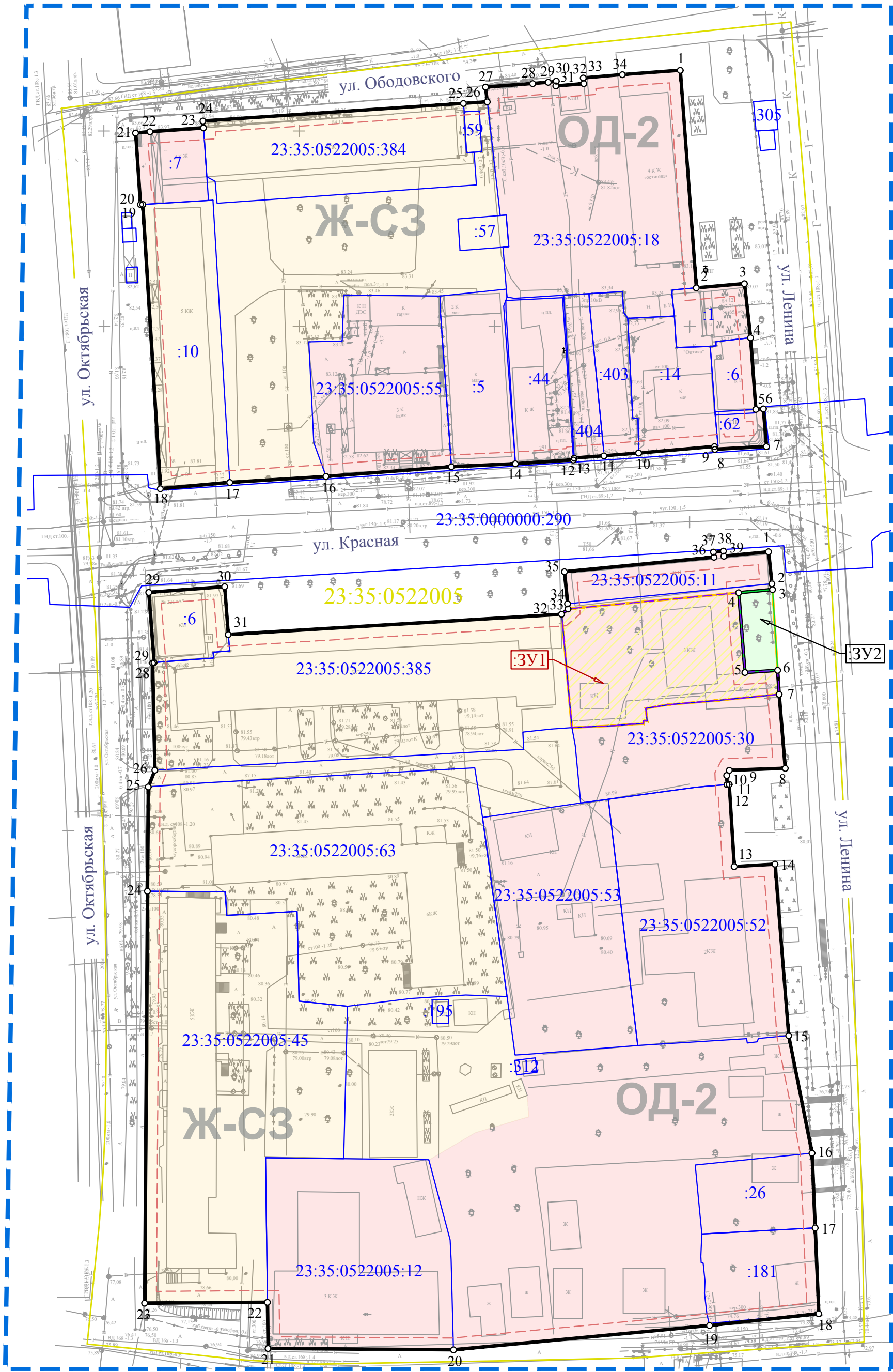
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Пояснительная записка

Лист

7

Чертеж межевания территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Устанавливаемые красные линии, точки поворота
- Линии отступа от красных линий
- Образующий земельный участок
- Образующий земельный участок, из состава неразграниченных земель

СВЕДЕНИЯ ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ:

- Границы кадастровых кварталов
- Границы земельных участков
- Кадастровый номер квартала
- Кадастровый номер участка
- Границы земельных участков, подлежащие снятию с кадастрового учета

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ:

- Ж-С3 Зона застройки среднетажными жилыми домами
- ОД-2 Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения

Примечание:

- Система координат МСК-23;
- Система высот Балтийская;
- Границы полос отвода существующих и планируемых иной документацией по планировке территории отсутствуют;
- Границы публичных сервитутов отсутствуют;
- Существующие (ранее установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации) и отменяемые красные линии в границах подготовки проекта межевания территории отсутствуют;
- Инженерные изыскания выполнены на основании планшетов СЕВКАВТИСИЗ.

ДПТ-ПМТ-1					
Документация по планировке территории (проект межевания территории) в границах кадастрового квартала 23:35:0522005 г. Усть-Лабинска					
Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Том 1					Стадия
Текстовая часть и чертежи межевания территории					Лист
Директор Манецкий С.А.					Листов
Разработал Тарасов Александр ДВ					П
11.19					1
Чертеж межевания территории М 1:1000					1
ООО «Градостроитель»					