

**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

**Проект планировки и проект межевания территории квартала
23:35:0513001, применительно к территориальной зоне «Ж-МЗ»
в г. Усть-Лабинске**

Том 3

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

ДПТ-ПМТ-1

**Автор тома: ООО «Градостроитель»
г. Майкоп 2020 г.**

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

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГРАДОСТРОИТЕЛЬ»**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА**

**Проект планировки и проект межевания территории
квартала 23:35:0513001, применительно к территориальной
зоне «Ж-МЗ» в г. Усть-Лабинске**

Том 3

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

ДПТ-ПМТ-1

Ген Директор



Таджимухомедов Д. В.

**Автор тома: ООО «Градостроитель»
г. Майкоп 2020 г.**

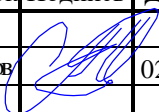
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Проект планировки и проект межевания территории квартала 23:35:0513001,
применительно к территориальной зоне «Ж-МЗ» в г. Усть-Лабинске

Номер тома	Наименование документов	Обозначение
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)		
ТОМ 1	Графическая часть. Положение о характеристиках планируемого развития территории	ДПТ-ППТ-1
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)		
ТОМ 2	Графическая часть. Пояснительная записка	ДПТ-ППТ-2
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)		
ТОМ 3	Текстовая часть и чертежи межевания территории	ДПТ-ПМТ-1
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)		
ТОМ 4	Графическая часть и исходные материалы	ДПТ-ПМТ-2

Согласовано	

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

						ТОМ 3 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	СОСТАВ ПРОЕКТА				Стадия	Лист	Листов
Разработал	Таджимухомедов				02.20					П	1	1
										ООО «Градостроитель»		

Проект планировки и проект межевания территории квартала 23:35:0513001, применительно к
территориальной зоне «Ж-МЗ» в г. Усть-Лабинске

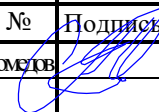
№ п/п	Наименование документов	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера листов
1	Титульный лист	1	2	1-2
2	Состав проекта	1	1	3
3	Содержание тома	1	1	4
Текстовая часть				
4	Пояснительная записка	1	6	5-10
Графическая часть				
5	Чертеж межевания территории М 1:500	1	1	11

Согласовано

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						ТОМ 3 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)		
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
Разработал	Тадимухометов				02.20			
						Стадия	Лист	Листов
						П		1
						ООО «Градостроитель»		

10

Согласовано			

Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Том 3 Проект межевания территории (утверждаемая часть)			
Взам. инв. №	Подпись									

1. Введение.

Планировке территории проект планировки и проект межевания территории квартала 23:35:0513001, применительно к территориальной зоне «Ж-МЗ» в г. Усть-Лабинске разработана на основании:

- Постановления Администрации Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района №40 от 28.01.2019 года;

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

- Муниципального контракта №33.

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.

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

Используемая система координат – МСК-23.

	Подпись	Взам. инв. №							Пояснительная записка	Лист
										2
			Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

100

Согласно сведений Единого государственного реестра объектов недвижимости, объект расположен в границах кадастрового квартала 23:35:0513001.

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

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

При определении местоположения границ образуемых земельных участков 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 спортивные

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> <p>- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;</p> <p>- 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</p>																				
	Подпись																				
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="2">Пояснительная записка</td><td>Лист</td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол. уч</td><td>Лист</td><td>№ док.</td><td>Подп.</td><td>Дата</td><td>3</td></tr></table>													Пояснительная записка	Лист	Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	3
						Пояснительная записка	Лист														
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		3														

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

В соответствии с СП 30-101-98 методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли. Так как проектируемая территория расположена в границах существующего квартала и ограничена сложившейся архитектурной застройкой рекомендуемый удельный показатель земельной доли 1,5.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах формируемого земельного участка публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

В соответствии с письмом управления государственной охраны объектов культурного наследия №78-19-2197/20 от 28/02/2020г, по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов, обладающие признаками объектов культурного наследия, материалам архива Управления, объектов культурного наследия (памятники истории и культуры), включенные в единый государственный реестр, выявленных объектов культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, защитные зоны объектов культурного наследия, а также зоны охраны объектов культурного наследия на рассматриваемом земельном участке не значатся.

В границах рассматриваемой территории не выявлены границы особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, что подтверждается письмом министерства природных ресурсов краснодарского края №202-03.2-09-4284/20 от 19/02/2020г.

Для образуемых земельных участков в территориальной зоне «Ж-МЗ» 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

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
		земельного участка - 60%;
	Многоквартирные жилые дома	площадь земельного участка - 1000/15000 кв.м; 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.

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.

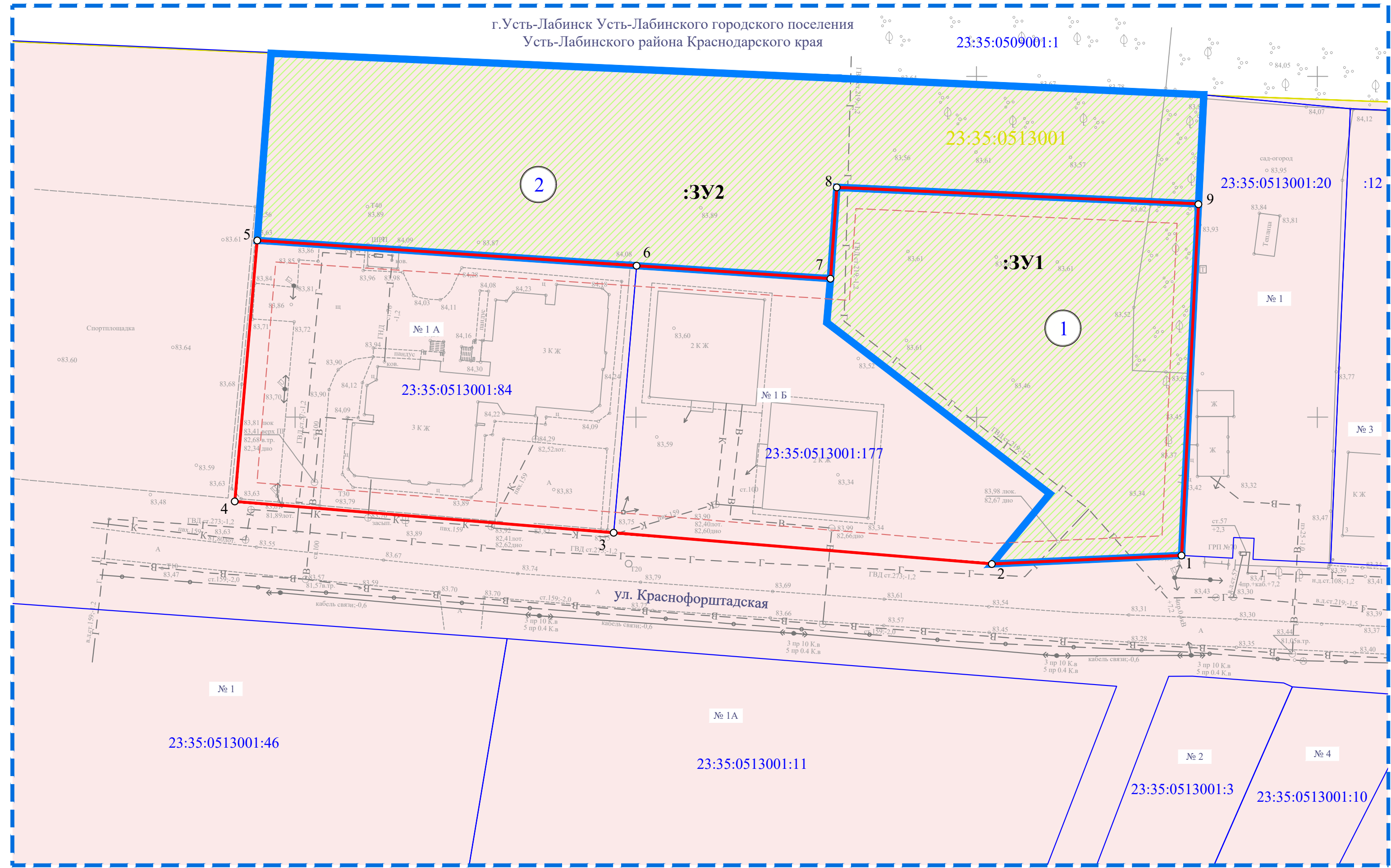
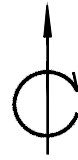
Документацией предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования или имуществу общего пользования.

Номер по порядку	Условный номер образуемого ЗУ	Площадь образуемого ЗУ, кв.м.	Категория земель образуемого ЗУ	Адрес исходного ЗУ	Вид разрешенного использования образуемого ЗУ
2	23:35:0513001:ЗУ2	3247	Земли населенных пунктов	край Краснодарский, р-н Усть-Лабинский, г. Усть-Лабинск, ул. Краснофлотацкая	[12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования

Взам. инв. №	
Подпись	

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

Чертеж межевания территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Красные линии, установленные проектом планировки территории, точки поворота
- Линии отступа от красных линий
- Границы образуемого земельного участка
- Номер образуемого земельного участка

СВЕДЕНИЯ ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ:

- Границы кадастровых кварталов
- Границы земельных участков
- Кадастровый номер квартала
- Кадастровый номер участка

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ЭЛЕМЕНТЫ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ:

- Квартал

- 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 ООО "Градостроитель" в 2020г.

ДПТ-ПМТ-1					
Проект планировки и проект межевания территории квартала 23:35:0513001, применительно к территориальной зоне «Ж-МЗ» в г. Усть-Лабинске					
Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Разработала Романцова					02.20
ГИП Табизмухомедов					02.20
ТОМ 3 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)					Стадия П
Чертеж межевания территории М 1:500					Лист 1
					Листов 1
ООО «Градостроитель»					