

**Россия**  
**Муниципальное бюджетное учреждение**  
**«Институт Горкадастрпроект»**  
**муниципального образования город Краснодар**  
350000, г. Краснодар, ул. Орджоникидзе, 50  
ИНН 2310037903 КПП 231001001  
ОГРН 1022301629426

**Документация по планировке территории (проекта  
планировки территории и проекта межевания  
территории) в целях внесения изменений в проект  
планировки центральной части города Краснодара и  
в проект межевания территории, ограниченной  
улицами им.Гоголя, Рашпилевской, Гимназической,  
Октябрьской в Западном внутригородском округе  
города Краснодара**

**902/2018 - ДПТ**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Основная часть  
Материалы по обоснованию  
Пояснительная записка  
Графическая часть

**Том 3**  
(листы 9-10)

Краснодар 2018

**Россия**  
**Муниципальное бюджетное учреждение**  
**«Институт Горкадастрпроект»**  
**муниципального образования город Краснодар**  
350000, г. Краснодар, ул. Орджоникидзе, 50  
ИНН 2310037903 КПП 231001001  
ОГРН 1022301629426

Заказчик: Ламейкин Виктор Александрович

**Документация по планировке территории (проекта  
планировки территории и проекта межевания  
территории) в целях внесения изменений в проект  
планировки центральной части города Краснодара и  
в проект межевания территории, ограниченной  
улицами им.Гоголя, Рашпилевской, Гимназической,  
Октябрьской в Западном внутригородском округе  
города Краснодара**

**902/2018 - ДПТ**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Основная часть  
Материалы по обоснованию  
Пояснительная записка  
Графическая часть

**Том 3**  
(листы 9-10)

Директор

В.В. Решетняк

ГАП

Д.Е. Сечь

Краснодар 2018



Обозначение			Наименование			Примечание			
902/2018-ДПТ– С 3			Содержание тома 3  Проект межевания территории Основная часть Материалы по обоснованию  Пояснительная записка 1.Положение о проекте межевания территории. 2.Проектное решение. 3.Образование земельных участков. 3.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. 3.2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд. 3.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков. 3.4 Зоны с особыми условиями использования территории 3.5 Наличие памятников историко-культурного и архитектурного наследия 4.Красная линия. 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 (в случае,						
902/2018-ДПТ– ПЗ 3									
						902/2018-ДПТ– С3			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата				
						Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Сечь Д.Е.			07.18		ДПТ	1	2
Вед. Спец.		Котенева О.Н.			07.18		МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

2




902/2018-ДПТ– СЗ

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Приме- чание
1	902/2018 – ДПТ (листы 1,2)	Основная часть Пояснительная записка Графические материалы	
2	902/2018 – ДПТ (листы 3-8)	Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графические материалы	
3	902/2018 – ДПТ (листы 9-10)	Проект межевания территории Основная часть Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графические материалы	
4	902/2018 – ДПТ	Технический отчет о выполнении инженер- но - геодезических изысканий	

						<b>902/2018- СГ</b>		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	<b>Состав градостроительной документации</b>		
ГАП		Сечь Д.Е.			07.18			
Вед. спец.		Котенева О.Н.			07.18			
						Стадия	Лист	Листов
						ППТ	1	1
						<b>МБУ «Институт Горкадастрпроект»</b>		

## 1. Положение о проекте межевания территории.

Основные положения о межевании территории изложены в ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и Нормативах градостроительного проектирования Краснодарского края.

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.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

- 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.

Разработка проектной документации выполнена на основании нормативно

- правовых документов:

- градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ  
(актуализированная редакция от 19.12.2016);

						902/2018-ДПТ.ПЗ 3			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
						Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Д.Е.Сечь			07.18		ДПТ	1	13
Вед. спец.		Котенева			07.18		МБУ «Институт Горкадастрпроект»		



- земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ;
- федеральный закон о государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015 №218-ФЗ;
- федеральный закон о кадастровой деятельности от 24.07.2007 221-ФЗ;
- постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 №150 "Об утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;
- правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденные решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6;
- СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

Исходные данные:

- Постановления администрации муниципального образования город Краснодар от 09.06.2018 № 2390 "О разрешении подготовки документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в целях внесения изменений в проект планировки центральной части города Краснодара и в проект межевания территории, ограниченной улицами им.Гоголя, Рашпилевской, Гимназической, Октябрьской в Западном внутригородском округе города Краснодара»;
- Проект планировки центральной части города Краснодара, выполненный ФГУП «Российский государственный научно-исследовательский и проектный институт Урбанистики» (город Санкт-Петербург) и утвержденный постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 18.03.2009г №815;
- Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар от 12.07.2018 №29/6638-1;
- Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 27.07.2018 № 78-19-9160/18;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.07.2018 №99/2018/139936644;

- Схема границ земельного участка, согласованная заказчиком;

- Топографическая съемка М1:500 в электронном виде.

Проект межевания территории разработан в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и законов РФ, состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

## 2. Проектное решение

Основанием для разработки проекта межевания территории является постановление администрации муниципального образования город Краснодар 09.06.2018 № 2390 "О разрешении подготовки документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в целях внесения изменений в проект планировки центральной части города Краснодара и в проект межевания территории, ограниченной улицами им.Гоголя, Рашпилевской, Гимназической, Октябрьской в Западном внутригородском округе города Краснодара».

Настоящим проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка путем уточнения местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 23:43:0208005:41, расположенного по адресу: ул.Октябрьская,78, в Западном внутригородском округе, г. Краснодара, из земель, государственная собственность на которые не разграничена, на территории МО г.Краснодар. Вид разрешенного использования земельного участка - малоэтажная многоквартирная жилая застройка. И образование земельного участка расположенного по адресу – угол ул. Гимназическая, 49 и ул.Октябрьская,78, в Западном внутригородском округе, г. Краснодара, из земель, государственная собственность на которые не разграничена, на территории МО г.Краснодар. Вид разрешенного использования земельного участка – деловое управление.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Элемент планировочной структуры и образуемые земельные участки

						902/2018-ДПТ.ПЗ 3	Лист
							3

расположены в границах кадастрового квартала 23:43:0208005, в центральной общественно-деловой зоне - ОД.1.

### **3. Образование земельных участков**

#### **3.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.**

Настоящим проектом межевания территории предусматривается:

- образование земельного участка путем уточнения местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 23:43:0208005:41, расположенного по адресу: ул.Октябрьская,78, в Западном внутригородском округе, г. Краснодара, площадью 860,45 кв.м, в том числе в охранный зоне инженерных коммуникаций 261,68 кв.м, из земель, государственная собственность на которые не разграничена, на территории МО г.Краснодар. С видом разрешенного использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка, в кадастровом квартале 23:43:0208005. Доступ к земельному участку осуществляется с земель общего пользования (ул. Октябрьская).

- образование земельного участка ЗУ1, расположенного по адресу: угол ул. Гимназическая, 49, ул.Октябрьская,78, в Западном внутригородском округе, г. Краснодара, площадью 677,75 кв.м, в том числе в охранный зоне инженерных коммуникаций 187,58 кв.м, из земель, государственная собственность на которые не разграничена, на территории МО г.Краснодар. С видом разрешенного использования - деловое управление, в кадастровом квартале 23:43:0208005. Доступ к земельному участку осуществляется с земель общего пользования (ул. Гимназическая).

В соответствии с выпиской из единого государственного реестра недвижимости № 99/2019/242461126 от 01.02.2019г, объект капитального строительства с кадастровым номером 23:43:0208005:187, имеющий назначение-нежилое здание, принадлежит Ламейкину Виктору Александровичу.

В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса РФ" со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества-

						902/2018-ДПТ.ПЗ 3	Лист
							4

ва, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со ст. 262 "Гражданский кодекс Российской Федерации" от 30.11.1994 №51-ФЗ доступ к землям общего пользования образуемого земельного участка обеспечивается за счет земель общего пользования.

В соответствии с Законом Краснодарского края от 10.03.2004 №670-КЗ "Об установлении границ муниципального образования город Краснодар и наделении его статусом городского округа" образуемый земельный участок расположен на землях населенных пунктов.

Для определения координат точек земной поверхности и для установления границ земельных участков на местности использовался картометрический метод. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости (МСК-23).

**Ведомость координат поворотных точек образуемого земельного участка 23:43:0208005:41**

Таблица 1

Кадастровый номер земельного участка 23:43:0208005:41		
Площадь контура земельного участка: 860.45 кв.м.		
№ точек	Координаты	
	X	Y
1	477392.86	1377607.81
2	477390.81	1377616.88
3	477391.79	1377617.1
4	477383.57	1377652.46
5	477374.17	1377650.66
6	477377.11	1377637.32
7	477371.08	1377635.99
8	477373.15	1377626.75

9	477358.83	1377623.53
10	477359.82	1377619.13
11	477366.19	1377620.58
12	477370.24	1377602.71
13	477379.41	1377604.78
14	477379.69	1377603.62
15	477380.19	1377603.16
16	477384.24	1377604.06
17	477383.88	1377605.76

**Ведомость координат поворотных точек образуемого земельного участка ЗУ1**

Таблица 2

<b>Условный номер земельного участка ЗУ1</b>		
<b>Площадь контура земельного участка: 677.75 кв.м.</b>		
<b>№ точек</b>	<b>Координаты</b>	
	<b>X</b>	<b>Y</b>
8	477373.15	1377626.75
7	477371.08	1377635.99
6	477377.11	1377637.32
5	477374.17	1377650.66
18	477344.88	1377645.07
19	477351.55	1377617.28
10	477359.82	1377619.13
9	477358.83	1377623.53

**3.2 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 пред-**

**полагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.**

Образование 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, не предусматривается данным проектом межевания территории.

### **3.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.**

В результате выполнения проекта межевания территории, ограниченной улицами им.Гоголя, Рашпилевской, Гимназической, Октябрьской в Западном внутригородском округе города Краснодара, образуется два земельных участка: земельный участок с кадастровым номером 23:43:0208005:41 - с видом разрешенного использования малоэтажная многоквартирная жилая застройка и ЗУ1 - с видом разрешенного использования деловое управление, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар от 30 января 2007г. №19 п.6.

### **3.4 Зоны с особыми условиями использования территории** **Ограничения техногенного характера:**

До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полётов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолока-

ции и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона «О воздушном транспорте» аэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона «О воздушном транспорте» полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов: а) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации; б) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации; в) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), - для аэродрома гражданской авиации.

По данным сведений ИСОГД МО г.Краснодар по состоянию на 12.07.2018г., элемент планировочной структуры и образуемые земельные участки расположены:

- в зоне ограничений от передающего радиотехнического объекта (ПРТО);
- в санитарно-защитной зоне и зоне ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО.

### 3.5 Наличие памятников историко-культурного наследия

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов археологического наследия муниципального образования, материалам архива управления элемент планировочной структуры расположен на территории исторического поселения город Краснодар, в границах зоны регулирования застройки Б.

В границах элемента планировочной структуры находятся объекты:

						902/2018-ДПТ.ПЗ 3	Лист
							8

- «Дом жилой, начало XX в. Здесь в 1918 г. помещалась редакция органа Екатериновдарской организации РСДРП(б) газеты "Прикубанская правда"», ул. Го-голя, 52, лит. А;

- «Дом жилой, 1900-1910 гг.», угол ул. Гимназической, 55 и ул. Рашпилев-ской, 55, лит. Е;

- Дом жилой, 1900-1910 гг., ул. Октябрьская, 80, лит. А;

- Комплекс водолечебницы врача Л.Л. Эйниса: водолечебница; дом жилой, 1900-1910 гг.;

- Дом жилой, доходный, начало XX в., угол ул. Рашпилевской, 55 и ул. Гимназической, 55, лит. А;

- Дом жилой, до 1918 г., ул. Рашпилевская, 57, лит. Б.

Также границы элемента планировочной структуры расположены в защитной зоне следующих объектов культурного наследия:

- Дом жилой врача А.Я. Рохлина, 1890-1900 гг., ул. Рашпилевская, 50, лит.Б,Б1;

- Народная аудитория Александро-Невского братства, 1888-1890 гг., архи-тектор З.П. Коршевец. Здесь состоялось первое собрание по созданию Союза пролетарской молодежи III Интернационала, 1918 г., угол ул. Гимназической, 36 и ул. Рашпилевской, лит. А, А1, А3, с пристройками;

- Дом жилой купцов Аведовых, 1900-1908 гг., ул. Гимназическая, 61, лит. Г,Г1;

- Дом жилой И.П. Бедросова, 1908-1910 гг., ул. Рашпилевская, 51, лит. А, А1, А2;

- Дом Армянского благотворительного общества, 1911 г.; архитектор И.К. Мальгерб, ул. Красная, 57, лит. А;

- Екатериновдарский городской и общественный банк и сиротский суд, ар-хитектор И.К. Мальгерб, ул. Карасунская, 70, лит. А, А1;

- Почтово-телеграфная и телефонная контора: здание конторы; ворота, 1913-1915 гг., архитекторы Н.Г. Барановский, А.П. Косякин, угол ул. Карасунской, 68 и ул. Рашпилевской, 60, лит. А;



- Дом жилой, начало XX в, ул. Рашпилевская, 69, лит. А;
- Дом жилой, начало XX в, ул. Карасунская, 48;
- Дом жилой, начало XX в угол ул. Гоголя, 33 и ул. Кирова, 48, лит. А;
- Дом жилой, 1914 г., архитектор А.А. Козлов, ул. Гоголя, 40, лит. А;
- Дом жилой, начало XX в, ул. Кирова, 38, лит. А;
- Дом жилой, начало XX в ул. Ленина, 27, лит. А;
- Эллинское училище с домовою церковью, около 1900 г., угол ул. Рашпилевской, 40; ул. Ленина, 38, лит. А, А1, Г2;
- Дом жилой, начало XX в, ул. Ленина, 36, лит. Д;
- Дом жилой, 1888-1900 гг. ул. Ленина, 37, лит. А;
- Дом жилой, конец XIX в., ул. Ленина, 37, лит. Б;
- Дом жилой, конец XIX в., ул. Ленина, 37, лит. В;
- Синагога, конец XIX в., ул. Ленина, 39, лит. А;
- Дом жилой И.П. Бедросова, 1908-1910 гг., ул. Рашпилевская, 51, лит. А, А1, А2;
- Дом жилой, 1900-1908 гг., ул. Рашпилевская, 49, лит. А.

В границах рассматриваемого участка по адресу ул.Октябрьская,78 объекты культурного наследия отсутствуют.

#### **4.Красная линия.**

Красные линии представляют собой границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях. Соблюдение красных линий обязательно при межевании и инвентаризации застроенных и подлежащих застройке земель в границах города или другого поселения, при оформлении документов гражданами и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации. Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользований.



№ точек	Координаты	
	Х	У
18	477468.80	1377625.39

**Ведомость координат поворотных точек утвержденной красной линии**

Таблица 3

№ точек	Координаты	
	Х	У
2	477507.00	1377640.08
3	477472.44	1377787.33
4	477326.86	1377752.80
6	477321.78	1377744.57
7	477354.07	1377605.29

Чертеж красных линий смотреть в томе 1 лист 2.

**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 (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков**

Настоящий проект межевания территории не включает в себя участки лесов, лесничеств, лесопарков, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, не определяет их количественные и качественные характеристики, не содержит сведений о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

**6. 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**

Утвержденным проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка под многоквартирным домом по улице Рашпилевской, 57 в Западном внутригородском округе города Краснодар.

На основании постановления от 1 ноября 2016 г. N 5243 «Об утверждении проекта межевания территории, ограниченной улицами имени Гоголя, Рашпилевской, Гимназической, Октябрьской в Западном внутригородском округе города Краснодар.

**Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания**

Таблица 4

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	477507	1377640.08
2	477472.44	1377787.33
3	477326.86	1377752.8
4	477321.78	1377744.56
5	477354.07	1377605.29
6	477390.94	1377613.68
7	477392.27	1377607.83
8	477431.65	1377616.78
9	477430.32	1377622.64