



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

**Проект межевания территории в целях корректировки
проекта межевания территории, ограниченной улицами
Уральской, имени Лизы Чайкиной, Сормовской,
Старокубанской в Карасунском внутригородском округе
города Краснодара**

2/6/9-2023-ПМТ
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Текстовая часть
Чертежи межевания территории
Материалы по обоснованию
Чертежи

Том 1
(листы 1-2)

Краснодар 2023



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

**Проект межевания территории в целях корректировки
проекта межевания территории, ограниченной улицами
Уральской, имени Лизы Чайкиной, Сормовской,
Старокубанской в Карасунском внутригородском округе
города Краснодара**

2/6/9-2023-ПМТ
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Текстовая часть
Чертежи межевания территории
Материалы по обоснованию
Чертежи

Том 1
(листы 1-2)

Директор




Рагозинский О.Г.

Краснодар 2023

Обозначение						Наименование	Примечание
						5 Сведения о границах зон действия публичных сервитутов	
						6 Ограничения использования территории	
						7 Наличие объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)	
						ИСХОДНЫЕ ДОКУМЕНТЫ: - задание на выполнение работ; - сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД) на территории МО город Краснодар; - сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края от 20.07.2022 №78-19-11040/22; - выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар; - выкопировка из карты градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории муниципального образования город Краснодар; - сведения Единого государственного реестра недвижимости; - договор аренды земельного участка. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ:	
2/6/9-2023-(ПМТ) лист 1						Чертеж межевания территории. М 1:2000	
2/6/9-2023-(ПМТ) лист 2						Чертеж обоснования проекта межевания территории. М 1:2000	

--	--

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2/6/9-2023-(ПМТ) (листы 1-2)	Проект межевания территории Основная часть Пояснительная записка Чертежи межевания территории Материалы по обоснованию Чертежи	
2	Приложение	Отчёт по инженерно-геодезическим изысканиям	

						2/6/9-2023-(ПМТ)-СГ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Состав градостроительной документации	Статья	Лист	Листов
							ПМТ	5	15
Разработал		Павлов			09.23		ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»		

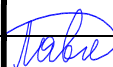
1 Положение о проекте межевания территории

Настоящий проект межевания территории выполнен в отношении территории, ограниченной улицами Уральской, имени Лизы Чайкиной, Сормовской, Старокубанской в Карасунском внутригородском округе города Краснодара.

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.

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 комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

						2/6/9-2023-(ПМТ)-ПЗ				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата					
						Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов	
							ПМТ	6	15	
Разработал		Павлов			09.23			ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»		

Разработка документации выполнена на основании следующих нормативно - правовых документов:

- градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 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.

Основанием для разработки проекта межевания территории является задание на выполнение работ по подготовке проекта межевания территории в целях корректировки проекта межевания территории, ограниченной улицами Уральской, имени Лизы Чайкиной, Сормовской, Старокубанской в Карасунском внутригородском округе города Краснодара.

При разработке настоящего проекта использованы:

- сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД) на территории МО город Краснодар;
- сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края от 20.07.2022 №78-19-11040/22;
- сведения единого государственного реестра недвижимости.

2 Образование земельных участков

2.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка :ЗУ1 путем объединения исходных земельных участков. Категория земель – земли населенных пунктов.

Проектом межевания не предусматривается изменение и утверждение красных линий.

Сведения об образуемом земельном участке (в том числе сведения о площади) представлены в таблице 1. Каталог координат образуемого земельного участка представлен в таблице 2.

						2/6/9-2023-(ПМТ)-ПЗ	Лист
							7

100

Таблица 1 – Сведения об образуемом земельном участке

Кадастровый номер кадастрового квартала	Номер образуемого участка	Площадь образуе- мого ЗУ, кв.м	Категория земель образуемого ЗУ	Вид разрешенного использования
23:43:0403017	:ЗУ1	1342	земли населенных пунктов	Магазины

Таблица 2 – Каталог координат образуемого земельного участка

Условный номер земельного участка :ЗУ1		
Площадь контура земельного участка :ЗУ1 1342 кв.м.		
№ точек	Координаты	
	X	Y
1	477753.46	1384326.18
2	477754.93	1384337.13
3	477756.24	1384365.49
4	477757.08	1384381.96
5	477757.62	1384390.57
6	477764.01	1384390.4
7	477763.9	1384397.64
8	477730.1	1384387.1
9	477734.37	1384366.02
10	477742.3	1384326.77

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

Данным проектом межевания территории не предусматривается образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования. Резервирование и изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд не предусматривается данным проектом межевания территории.

2.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Образуемый земельный участок :ЗУ1 находится в границах территориальной зоны Ж-4. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка :ЗУ1 – Магазины. Вид разрешенного использования принят в соответствии с правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007г. № 19 п.6.

3 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

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.

100

ТЕКСТ

Ц В

тра

ИЦЫ

№ точек	Координаты	
	X	Y
27	477873.8	1384504.07
28	477873.06	1384504.19
29	477900.65	1384651.95
30	477889.26	1384686.91
31	477854.69	1384684.89
32	477856.09	1384663.35
33	477845.02	1384665.42
34	477841.59	1384665.5
35	477841.97	1384673.29
36	477830.44	1384674.8
37	477828.27	1384674.95
38	477804.31	1384676.42
39	477790.04	1384677.04
40	477789.65	1384671.24
41	477741.27	1384680.61
42	477743.51	1384690.91
43	477740.69	1384695.5
44	477736.22	1384704.71
45	477705.32	1384712.22
46	477699.98	1384714.72
47	477619.2	1384715.55
48	477619.2	1384690.48
49	477588.18	1384690.54
50	477563.27	1384690.87
51	477551.23	1384690.41
52	477531.33	1384690.33
53	477357.16	1384689.6
54	477357.16	1384688.9
55	477323.53	1384688.82
56	477198.63	1384688.05
57	477198.63	1384689.47
58	477186.73	1384689.21
59	477186.73	1384689.16

№ точек	Координаты	
	X	Y
60	477186.54	1384689.16
61	477181.56	1384689.19
62	477168.02	1384689.23
63	477168.02	1384689.31
64	477145.27	1384689.27
65	477141.86	1384671.03
66	477138.37	1384652.26
67	477138.7	1384652.24
68	477133.96	1384627.05
69	477132.65	1384627.31
70	477132.65	1384621.64
71	477114.83	1384523.06
72	477114.83	1384522.93
73	477113.62	1384514.42
74	477112.89	1384510.38
75	477109.13	1384491.12
76	477109.44	1384490.99
77	477108.77	1384487.21
78	477073.22	1384288.16
79	477057.56	1384195.06
80	477114.76	1384194.2
81	477237.3	1384192.26
82	477344.01	1384191.87
83	477413.13	1384192.35
84	477413.13	1384192.03
85	477457.99	1384191.66
86	477457.99	1384192.65
87	477570.03	1384193.42
88	477629.73	1384191.4
89	477629.7	1384190.08
90	477680.81	1384189.68
91	477730.01	1384188.01
92	477795.8	1384188.02

2/6/9-2023-(ПМТ)-ПЗ

Лист

11

№ точек	Координаты	
	Х	У
93	478014.07	1384187.62
94	478122.62	1384184.29
95	478123.17	1384189.91

№ точек	Координаты	
	Х	У
96	478150.75	1384186.41

5 Сведения о границах зон действия публичных сервитутов

Согласно сведениям ЕГРН границы зон действия публичных сервитутов отсутствуют.

6 Ограничения использования территории

Ограничения природного характера

В соответствии со сведениями ГИСОГД территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории расположена:

- в границах III пояса зоны санитарной охраны артезианских скважин.

Особо охраняемые природные территории в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории, отсутствуют.

Ограничения техногенного характера

Аэродром Краснодар (Пашковский).

Согласно приказу министерства транспорта Российской Федерации федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 29.01.2021г. №50-П территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории, и образуемый земельный участок расположены в границах приаэродромной территории и в границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

Военный аэродром Краснодар (Центральный).

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории, и образуемый земельный участок расположены на общей приаэродромной

						2/6/9-2023-(ПМТ)-ПЗ	Лист
							12

территории и в границах 6-ой подзоны приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный).

До установления приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом, в целях согласования размещения в границах приаэродромной территории объектов военного аэродрома в соответствии с требованиями приказа Министерства обороны от 02.11.2006 № 455 «Об утверждении федеральных авиационных правил «Нормы годности к эксплуатации аэродромов государственной авиации» для аэродромов I класса имеет форму прямоугольника, с размерами 60 км (длина) и 30 км (ширина).

В соответствии со сведениями ГИСОГД территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории расположена:

- в границах санитарно-защитной зоны предприятий;
- в зоне ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО.

Согласно сведениям ЕГРН территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории, расположена в следующих ЗОУИТ: 23:43-6.1263, 23:43-6.2126, 23:43-6.1370, 23:43-6.4429, 23:43-6.1744, 23:43-6.4594, 23:43-6.2500, 23:43-6.2110, 23:43-6.4036, 23:43-6.3088, 23:43-6.2535, 23:43-6.4224, 23:43-6.2343.

7 Наличие объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, материалам архива Управления, рассматриваемый земельный участок расположен на территории объекта культурного наследия «Городище «ТЭЦ», территория ТЭЦ. Памятник принят на государственную охрану Законом Краснодарского края «О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Краснодарского края» от 17.08.2000 № 313-КЗ.

Согласно ст. 49 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ собственник либо пользователь земельного участка, в пределах которого расположен объект археологического наследия, владеет, пользуется или распоряжается таким земельным

участком с соблюдением условий, установленных для обеспечения сохранности объекта культурного наследия. Объект археологического наследия и земельный участок, в пределах которого он располагается, находятся в гражданском обороте раздельно. Все объекты археологического наследия находятся в государственной собственности и отчуждению из государственной собственности не подлежат. Физические и юридические лица, осуществляющие хозяйственную и иную деятельность на территории объекта культурного наследия, обязаны соблюдать режим использования данной территории, установленный действующим законодательством (ст. 47.2, ст. 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ).

Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ. В соответствии с п. 2 ст. 99 Земельного кодекса Российской Федерации, земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением, изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются. Указанные земли, занятые объектами археологического наследия земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, ограничиваются в обороте и не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами (ст. 27 Земельного кодекса РФ).

На территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия (п. 1 ст. 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ).

Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагаются объекты археологического наследия, предусматривает возможность проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта

археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам (п. 5 ст. 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ).

Согласно п. 2 ст. 40 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ в случае невозможности обеспечить физическую сохранность объекта археологического наследия под сохранением этого объекта археологического наследия понимаются спасательные археологические полевые работы (раскопки и наблюдения), проводимые в порядке, определенном статьей 45.1 указанного Федерального закона, с полным или частичным изъятием археологических предметов из раскопов.

В случае хозяйственного освоения рассматриваемых земельных участков необходимо получить дополнительное согласование Управления.

В соответствии с ч. 4 ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее - Градостроительный кодекс) материалы по обоснованию проекта планировки территории должны содержать схемы границ территорий объектов культурного наследия и границ зон с особыми условиями использования территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются границы территорий объектов культурного наследия и границы зон с особыми условиями использования территорий (ч. 7 ст. 43 Градостроительного кодекса).