
ООО "Кубаньюгсервис"

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки и проект межевания территории)
«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО РАЙОНА, ПРИЛЕГАЮЩЕГО К
УЛ. ВОСТОЧНО-КРУГЛИКОВСКОЙ,
В ПРИКУБАНСКОМ ОКРУГЕ Г. КРАСНОДАРА»**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

ТОМ III

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Часть 5. Текстовая часть.

Часть 6. Графическая часть.

ООО "Кубаньюгсервис"

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки и проект межевания территории)
«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО РАЙОНА, ПРИЛЕГАЮЩЕГО К
УЛ. ВОСТОЧНО-КРУГЛИКОВСКОЙ,
В ПРИКУБАНСКОМ ОКРУГЕ Г. КРАСНОДАРА»**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

ТОМ III

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Часть 5. Текстовая часть.

Часть 6. Графическая часть.

Директор

В.Б.Чуприн

Краснодар, 2023 год

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Утверждаемая часть проекта межевания

1.	Часть 5	Основная часть проекта межевания территории. Пояснительная записка.	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, PDF
2.	Часть 6	Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть.	Бумажный носитель, электронная версия в формате DWG, JPEG, PDF

Материалы по обоснованию проекта межевания

3.	Часть 7	Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть.	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, PDF
----	---------	---	--

СОСТАВ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

ГАП	А.А.Ляшенко
Вед. специалист	Н.П.Ляшенко
Инженер	А.А. Радюк

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа	Программа, формат электронной версии	Всего листов
Часть 6					
1	Чертеж межевания территории Основная часть	1:2000	ПМ-1	PDF, JPEG, DWG	1
Часть 7					
2	Чертеж межевания территории Материалы по обоснованию	1:2000	ПМ-2	PDF, JPEG, DWG	1

СОДЕРЖАНИЕ

Наименование	Стр.
Титульный лист	2
Состав проекта	3
Состав исполнителей	4
Перечень графических материалов	5
Содержание	6
Пояснительная записка	7
1.1 Введение	8
1.1 Цели и задачи разработки проекта	9
1.2 Особые условия использования территории	10
1.3 Формирование земельных участков проектируемого линейного объекта	11
1.4 Формирование красных линий	14
1.5 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, каталог координат образуемого земельного участка	14
Раздел 2. Графические материалы	17
Чертеж межевания территории	18

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Введение

Разработка проекта межевания территории, по объекту: «Внесение изменений в проект планировки территории жилого района, прилегающего к ул. Восточно-Кругликовской, в Прикубанском округе г. Краснодара», состоит из текстовой и графической частей, выполнен на основании договора от № 300421 от 30 декабря 2021 г. с ООО «Капитал Инвест», в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ;
- Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 № 73-ФЗ;
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Постановление Правительства РФ №1425 от 7 декабря 1996 г. "Об утверждении положения об округах санитарной и горно - санитарной охраны лечебно - оздоровительных местностей и курортов федерального значения";
- Генеральным планом муниципального образования г. Краснодар;
- Правил землепользования и застройки муниципального образования г. Краснодар;
- Приказ Росреестра № П/0393 от 23.10.2020г;
- Иными нормативными документами.

1.1 Цели и задачи разработки проекта

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков. Для этого проводится анализ территории проектирования на предмет сформированных земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет.

В составе проекта межевания разработан чертёж межевания территории, отображающий:

- границы существующих элементов планировочной структуры;
- красные линии;
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков;
- границы публичных сервитутов.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

- границы существующих земельных участков;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- местоположение существующих объектов капитального строительства;
- границы особо охраняемых природных территорий;
- границы территорий объектов культурного наследия.

Подготовка проекта осуществляется в границах линий регулирования застройки – квартала и учитывает фактическое землепользование, градостроительные нормативы, установленные на данной территории. Правомерность формирования земельных участков определена действующим законодательством и нормативными актами муниципального уровня.

Используемые исходные материалы:

- сведения ИСОГД от 18.01.2022 №29/502-1, от 19.06.2023 №29/15050-1;
- информация об установленных сервитутах и иных обременениях земельных участков;
- информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном кадастре недвижимости полученных из сведений кадастрового квартала территории.

Проект разработан на материалах инженерных изысканий масштаба 1:500, предоставленной Заказчиком. Система координат – местная Краснодар.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в восточной части г. Краснодар. Основная часть территории ограниченная улицами: ул. Героев Разведчиков, ул. Героя Яцкого, ул. Восточно-Кругликовская, ул. Домбайская. Существующая жилая застройка, представлена многоэтажными многоквартирными жилыми домами.

Площадь территории в границах межевания составляет 29362 кв. м. и ограничивается границами образуемых земельных участков.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала: 23:43:0142047.

1.2 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса РФ зонами с особыми условиями использования территорий называются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны

охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В рассматриваемом проекте межевания, расположены следующие охранные зоны: границы зон ограничения связи, граница 3-й пояс ЗСО артезианских скважин, водозабора, граница объект регионального значения - "2-х КЛ-110 кВ "Восточная промзона - Северная", охранные зоны инженерных коммуникаций, зона приаэродромной территории.

1.3 ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРОЕКТИРУЕМОГО ОБЪЕКТА

Проектом предлагается:

- Образовать три земельных участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:43:0142047:55928:

ЗУ1 – площадь 3002 кв.м., для размещения плоскостного спортивного сооружения, минимальная/максимальная площадь не подлежит установлению;

ЗУ2 – площадь 7425 кв.м., для размещения объектов капитального строительства общеобразовательной организации на 135 учащихся, минимальная площадь рассчитывается проектом/ максимальная площадь не подлежит установлению;

ЗУ3 – площадь 18929 кв.м., размещения объектов капитального строительства многоэтажной многоквартирной жилой застройки 9-18 этажей со стилобатом, паркингом, спортивными и торгово-офисными помещениями, минимальная/максимальная площадь – 7000/50000 кв.м.

Проектом предусмотрено наложить обременение (частный сервитут) для образования части земельного участка ЗУ3/чзу1 для обеспечения беспрепятственного доступа, прохода проезда по земельному участку к объектам спорта и образования. Площадь части 7131 кв.м.

Образуемые земельные участки расположены в территориальной зоне Ж-4. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (высотой здания не более 63 м). Территориальная зона выделена для размещения многоквартирных домов

этажностью девять этажей и выше, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0142047:48357 для размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), площадью 8981 кв.м. сформирован и в межевании не нуждается.

Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных для территориальных зон.

Таблица №1

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

№ пп	Координаты	
	X	Y
МСК 23, зона 1		
1	482377.04	1382523.99
2	482378.35	1382627.49
3	482376.41	1382627.51
4	482377.18	1382692.48
5	482381.90	1382699.64

№ пп	Координаты	
	X	Y
6	482388.94	1382699.56
7	482390.16	1382799.55
8	482479.77	1382798.46
9	482480.30	1382862.72
10	482251.05	1382865.59
11	482314.63	1382693.21
1	482377.04	1382523.99

В данном проекте не предусмотрены земельные участки, 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.

В данном проекте не предусмотрено размещение публичных сервитутов. Линии отступа от красных линий и границ земельных участков, в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений отображены на чертеже межевания территории в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (в редакции от 29.05.2023 № 57 п. 4) и действующего законодательства.

На чертеже межевания территории, отображены границы существующих и подлежащих образованию земельных участков учтенных в ЕГРН. Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка устанавливается в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар: «Дошкольное, начальное и среднее общее образование, код 3.5.1; Площадки для занятий спортом, код 5.1.3» и остается существующий вид: в соответствии с Земельным кодексом РФ Федеральный закон №136-ФЗ от 25.10.2001г. ст.11.2 п.3 «Для строительства многоквартирных

жилых домов с объектами социально – административного назначения». Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования отражены в таблице № 3.

Границы особо охраняемых природных территорий и границы территорий объектов культурного наследия в данном проекте межевания отсутствуют. Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов в данном проекте межевания отсутствуют. Лесные участки на проектируемой территории отсутствуют.

1.4 ФОРМИРОВАНИЕ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Проектом межевания красные линии не устанавливаются. На чертежах проекта межевания отображены утвержденные красные линии.

1.5 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ

Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка

Таблица №3

№ п/п	Кадастровый номер кадастрового квартала	Местоположение образуемого земельного участка	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Категория земель	Разрешенное использование	Способ образования земельного участка
1	23:43:0142047	Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Героев- Разведчиков	:ЗУ1	3002	земли населен- ных пунктов	Площадки для занятий спортом код 5.1.3	путем раздела земельного участка
2	23:43:0142047	Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Героев- Разведчиков	:ЗУ2	7425	земли населен- ных пунктов	Дошкольное, начальное и сред- нее общее образование код 3.5.1	путем раздела земельного участка
3	23:43:0142047	Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Героев-	:ЗУ3	18929	земли населен- ных пунктов	Для строительства многоэтажных жилых домов с объектами социально – административного	путем раздела земельного участка

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки и проект межевания территории)
«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ЖИЛОГО РАЙОНА, ПРИЛЕГАЮЩЕГО К УЛ. ВОСТОЧНО-
КРУГЛИКОВСКОЙ, В ПРИКУБАНСКОМ ОКРУГЕ Г. КРАСНОДАРА»

ООО
«КУБАНЬЮГСЕРВИС»

№ п/п	Кадастровый номер кадастрового квартала	Местоположение образуемого земельного участка	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Категория земель	Разрешенное использование	Способ образования земельного участка
		Разведчиков				назначения, в соответствии с ЗК РФ Федеральный закон №136-ФЗ от 25.10.2001г. ст.11.2 п.3	

Перечень и сведения о площади обременения (частный сервитут), часть образуемого земельного участка

Таблица №4

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Условный номер образуемой части земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Характеристика части	Способ образования части земельного участка
1	ЗУЗ	:ЗУЗ/чзу1	7131	Для обеспечения беспрепятственного доступа, прохода по земельному участку к объектам спорта и образования	путем образования части земельного участка

Таблица координат образуемых земельных участков и частей земельных участков

Система координат МСК 23
Таблица №5

№ пп	Координаты	
	Х	У
Условный номер :ЗУ1, Площадь 3002 кв.м.		
1	482365.85	1382554.39
2	482367.41	1382679.57
3	482319.45	1382680.18
1	482365.85	1382554.39
Условный номер :ЗУ2, Площадь 7425 кв.м.		
1	482369.69	1382699.90
2	482370.89	1382795.70
3	482370.95	1382800.43
4	482344.56	1382800.76
5	482341.77	1382796.06
6	482276.41	1382796.89
7	482311.91	1382700.63
1	482369.69	1382699.90
Условный номер :ЗУ3, Площадь 18929 кв.м.		

№ пп	Координаты	
	X	Y
1	482377.04	1382523.99
2	482378.35	1382627.49
3	482376.41	1382627.51
4	482377.18	1382692.48
5	482381.90	1382699.64
6	482388.94	1382699.56
7	482390.16	1382799.55
8	482479.77	1382798.46
9	482480.30	1382862.72
10	482251.05	1382865.59
11	482276.41	1382796.89
12	482341.77	1382796.06
13	482344.56	1382800.76
14	482370.95	1382800.43
15	482370.89	1382795.70
16	482369.69	1382699.90
17	482311.91	1382700.63
18	482319.45	1382680.18
19	482367.41	1382679.57
1	482365.85	1382554.39
Условный номер :ЗУ3/чзу1, Площадь 7131 кв.м.		
1	1382523.99	482377.04
2	1382627.49	482378.35
3	1382627.51	482376.41
4	1382692.48	482377.18
5	1382699.64	482381.90
6	1382699.56	482388.94
7	1382799.55	482390.16
8	1382798.46	482479.77
9	1382862.72	482480.30
10	1382862.80	482473.93
11	1382813.16	482473.31
12	1382811.76	482473.11
13	1382809.96	482472.33
14	1382808.83	482471.41
15	1382807.88	482470.16
16	1382807.22	482468.56
17	1382809.70	482271.69
18	1382796.89	482276.41
19	1382796.06	482341.77
20	1382800.76	482344.56

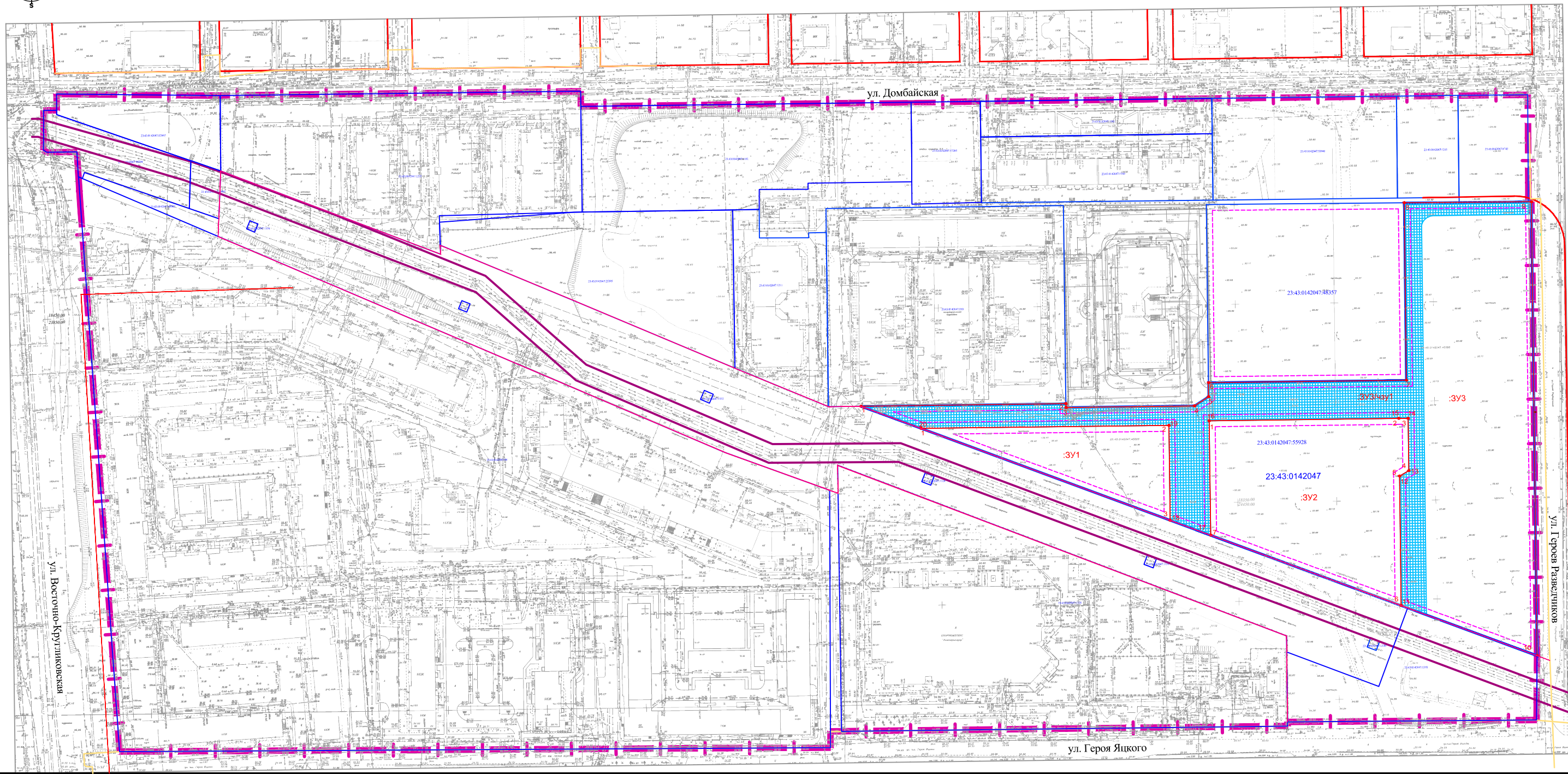
№ пп	Координаты	
	X	Y
21	1382800.43	482370.95
22	1382795.70	482370.89
23	1382699.90	482369.69
24	1382700.63	482311.91
25	1382680.18	482319.45
26	1382679.57	482367.41
27	1382554.39	482365.85
1	1382523.99	482377.04

ЧАСТЬ 6

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ



Чертеж межевания территории



Условные обозначения

- граница элемента планировочной структуры
- границы земельных участков, согласно сведений ЕГРН, и кадастровый номер
- номер кадастрового квартала
- утвержденные красные линии
- установленные красные линии
- красные линии линейных объектов
- объект регионального значения - "Строительство 2-х КЛ-110 кВ "Восточная промзона - Северная"
- линия отступа от красной линии и (или) границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- граница образуемого земельного участка и условный номер. Порядковый номер поворотной точки
- часть образуемого земельного участка и условный номер.

Примечание:

- 1. Проектом межевания не предусмотрены земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирования (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.
- 2. Проектом межевания не предусмотрено размещение публичных сервитутов.
- 3. Лесные участки на проектируемой территории отсутствуют.

						Договор № 300421 от 30.12.2021			
						ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (проект планировки и проект межевания территории) «ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО РАЙОНА, ПРИЛЕГАЮЩЕГО К УЛ. ВОСТОЧНО-КРУГЛИКОВСКОЙ, В ПРИКУБАНСКОМ ОКРУГЕ Г. КРАСНОДАРА»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания.	Стадия	Лист	Листов
	ГАП	Ляшенко А.А.			06.23		ПМТ	ПМТ-1	1
Вед.спец.		Ляшенко Н.П.			06.23				
Инженер		Радюк А.А.			06.23				
						Чертеж межевания территории М 1:2000	ООО "Кубаньюгсервис"		
Н.контр.									