

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.


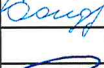

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 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 следующих нормативно - правовых документов:

- градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ
- земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ;

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	МЗ-156/2020-ПЗ			
						Пояснительная записка Основная часть	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Сечь Д.Е.			07.20		ПМТ	1	11
Вед. спец.		Бондаренко Е			07.20		МБУ «Институт Горкадастр-проект»		
Н.Контроль		Сечь Д.Е.			07.20				

- федеральный закон о государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015 №218-ФЗ;

- "Федеральный закон о кадастровой деятельности" от 24.07.2007 221-ФЗ;

- приказ Минэкономразвития от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

- 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:

- постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 09.06.2020 № 2135 "О разрешении подготовки проекта межевания территории, ограниченной улицей Станкостроительной, проездом Песчаным, улицами Песчаной, Южной, в Западном внутригородском округе города Краснодара";

- техническое задание на разработку проектной документации;

- сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар;

- сведения государственного кадастра недвижимости, выданные филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю;

- письмо управления государственной охраны объектов культурного наследия;

- план земельного участка;

- схема границ земельных участков, согласованная заказчиком.

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.

МЗ-156/2020-ПЗ

Лист

2

2. Проектное решение

Основанием для разработки проекта межевания территории является постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 09.06.2020 № 2135 "О разрешении подготовки проекта межевания территории, ограниченной улицей Станкостроительной, проездом Песчаным, улицами Песчаной, Южной, в Западном внутригородском округе города Краснодара".

Проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, на территории МО г. Краснодар.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Образуемый земельный участок расположен в кадастровом квартале 23:43:0209040, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж.4).

3. Образование земельных участков

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

Проектом межевания территории предусматривается образование многоконтурного земельного участка :ЗУ1 расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Песчаный, 2, общей площадью 935 кв.м, в том числе в охранной зоне инженерных коммуникаций 239 кв.м, состоящий из двух контуров : ЗУ1(1) площадью 691кв.м, ЗУ1(2) площадью 244кв.м из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Доступ к образуемому земельному участку осуществляется с земель общего пользования.

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 иму-

Условный номер земельного участка :ЗУ1(2)

Площадь контура земельного участка :ЗУ1(2) 244 кв.м.

№ точек	Координаты		Длина
	X	Y	
9	475286.41	1377530.72	8.93
10	475284.61	1377539.47	20.74
11	475264.28	1377535.37	1.25
12	475263.16	1377534.81	1.37
13	475262.22	1377533.81	1.75
14	475261.42	1377532.26	9.03
15	475263.22	1377523.41	7.65
16	475270.79	1377524.58	1.59
17	475271	1377523	2.74
18	475273.69	1377523.51	4.81
19	475272.85	1377528.25	13.78

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 предполагаются 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 предусматриваются данным проектом межевания территории.

МЗ-156/2020-ПЗ

Лист

5

3.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка малоэтажная многоквартирная жилая застройка в соответствии с правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденные решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6.

4. 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.

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.

5. 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

Ранее в отношении указанной территории проект межевания не утверждался.

6. 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.

Проектом межевания территории, не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Проектом межевания территории устанавливается красная линия квартала ограниченного улицей Станкостроительной, проездом Песчаным, улицами Песчаной, Южной, в Западном внутригородском округе города Краснодара.

Ведомость координат поворотных точек утверждаемой красной линии

Таблица 2

№ точек	Координаты		Длина
	X	Y	
1	475344.31	1377462.97	115.87
2	475318.56	1377575.94	18.84
3	475300.14	1377572	3.62
4	475296.6	1377571.23	14.71
5	475282.15	1377568.46	27.30
6	475255.44	1377562.83	6.09
7	475249.51	1377561.44	30.75
8	475219.39	1377555.23	26.53
9	475225.09	1377529.32	6.35
10	475231.29	1377530.69	34.14
11	475238.56	1377497.33	7.29
12	475240.24	1377490.24	18.87
13	475244.22	1377471.79	1.49
14	475244.52	1377470.33	4.09
15	475245.5	1377466.36	24.36
16	475250.6	1377442.54	25.62

№ точек	Координаты		Длина
	X	Y	
17	475275.72	1377447.59	4.06
18	475279.57	1377448.87	9.23
19	475288.59	1377450.83	23.72
20	475311.74	1377456.01	1.20
21	475312.93	1377456.13	9.64
22	475322.35	1377458.18	3.75
23	475326.01	1377458.98	18.73

7. Ограничения использования территории

Ограничения техногенного характера

До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее – Федеральный закон)), 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 радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов:

- 1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;

2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации - для аэродрома государственной авиации;

3) 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.

Ограничения природного характера

В соответствии со сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар, проектируемая территория и образуемый земельный участок расположены:

- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов;
- в зоне возможного катастрофического затопления.

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах проектируемой территории отсутствуют.

8. Сведения о границах зон действия публичных сервитутов

Согласно сведений государственного кадастра недвижимости, выданные филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Краснодарскому краю информация о границах зон действия публичных сервитутов отсутствует.

9. Сведения об объектах федерального, регионального, местного значения

В соответствии со сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар:

- сведения о разработанной документации по планировке территории объектов регионального, федерального значения в границах проектируемой территории отсутствуют;

- в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденный решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 №100 п. 1 " Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар", границы элемента планировочной структуры и образуемый земельный участок не отнесён к объектам местного значения.

10. Наличие объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

По данным единого государственном реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива управления на рассматриваемой территории объекты культурного наследия, выявленные объекта культурного наследия, объекты, обладающими признаками объектов культурного наследия, а также их зоны охраны и защитные зоны отсутствуют. Рассматриваемая территория расположена за границами исторического поселения г. Краснодар.

В соответствии с п. 4 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории культуры) народов Российской Федерации» в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в управление государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия, провести согласование вышеуказанных работ с управлением.

Разработка проекта межевания территории, ограниченной улицами Станкостроительная, Песчаный проезд, Песчаная, Южная в Западном внутригородском округе города Краснодар, возможно при условии соблюдения требований действующего законодательства

МЗ-156/2020-ПЗ

Лист

11