Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 230801001
ОГРН 1022301629426

Проект планировки территории и проект межевания территории в целях внесения изменений в проект планировки центральной части города Краснодара, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Комсомольской, им. Митрофана Седина, Советской, Коммунаров в Центральном внутригородском округе города Краснодара

839/2019 - ДПТ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Текстовая часть
Чертежи межевания территории
Материалы по обоснованию
Чертежи

Том 3
(листы 9-10)

Краснодар 2019

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 230801001
ОГРН 1022301629426

Заказчик: Картакаев Темирлан Камалдинович

Проект планировки территории и проект межевания территории в целях внесения изменений в проект планировки центральной части города Краснодара, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Комсомольской, им. Митрофана Седина, Советской, Коммунаров в Центральном внутригородском округе города Краснодара

839/2019 - ДПТ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Текстовая часть
Чертежи межевания территории
Материалы по обоснованию
Чертежи

Том 3
(листы 9-10)

Директор В.В.Решетняк

ГАП Сечь Д.Е.

Краснодар 2019

Обозначение	Наименование	Примечание
839/2019 - С1	Содержание тома 1	
839/2019 - ПЗ 1	Проект межевания территории Основная часть 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 территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд 3.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков 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 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	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	839/2019 – С3			
ГИП		Сечь Д.Е.			08.19	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Бондаренко Е			08.19		ПМТ	1	1
Н.Контроль		Сечь Д.Е.			08.19		МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

государственного реестра недвижимости
6. Красная линия
7.Ограничения использования территории
8.Сведения о границах зон действия публичных сервитутов
9.Сведения об объектах федерального, регионального, местного значения
10. Наличие объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

ИСХОДНЫЕ ДОКУМЕНТЫ:

- Постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 24.05.2019г. № 2164 "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, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Комсомольской, им. Митрофана Седина, Советской, Коммунаров в Центральном внутригородском округе города Краснодара";
- Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г.Краснодар;
- Сведения государственного кадастра недвижимости, выданные филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю;
- Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края.

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ:

839/2019 - ДПТ лист 9	Чертеж межевания территории. М 1:1000
839/2019 - ДПТ лист 10	Чертеж обоснования проекта межевания территории М 1:1000.

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
		Проект планировки территории	
1	839/2019 – ДПТ (листы 1,2)	Основная часть Пояснительная записка Графические материалы	
2	839/2019 – ДПТ (листы 3-8)	Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графические материалы	
		Проект межевания территории	
3	839/2019 – ДПТ (листы 9-10)	Основная часть Текстовая часть Чертежи межевания территории Материалы по обоснованию Чертежи	
4	Приложение	Технический отчёт о выполнении инженерно - геодезических изысканий	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	839/2019- СГ		
ГАП		Сечь Д.Е.			08.19	Состав градостроительной документации	Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Бондаренко			08.19		ППТ	1	1
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

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.

<u>Разработка проектной документации выполнена на основании следующих нормативно - правовых документов:</u>

- градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ

- 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;

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

- 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:

- постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 24.05.2019г. № 2164 "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, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Комсомольской, им. Митрофана Седина, Советской, Коммунаров в Центральном внутригородском округе города Краснодара";

- 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.

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 от 24.05.2019г. № 2164 "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, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Комсомольской, им. Митрофана Седина, Советской, Коммунаров в Центральном внутригородском округе города Краснодара".

Проектом межевания территории предусматривается уточнение земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305044:64.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Элемент планировочной структуры и уточняемый земельный участок расположены в кадастровом квартале 23:43:0305044, 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.

Проектом межевания территории предусматривается уточнение границ и площади земельного участка расположенного по адресу: г.Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Советская, 53, с кадастровым номером 23:43:0305044:64 площадью 2091 кв.м. кв.м, в том числе в охранной зоне инженерных коммуникаций 52 кв.м.

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 имущества, 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 образуемых земельных участков 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 наделенный его статусом городского округа" формируемые земельные участки расположены 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

Таблица 1

Кадастровый номер земельного участка 23:43:0305044:64			
Площадь контура земельного участка 2090.57 кв.м.			
№ точек	Координаты		Длина
	X	Y	
1	476417.24	1378092.19	0.37
2	476417.15	1378092.55	41.20
3	476407.32	1378132.56	16.84
4	476390.69	1378129.85	6.26
5	476384.58	1378128.49	20.04
6	476365.06	1378123.96	8.40
7	476356.95	1378121.79	22.20
8	476362.39	1378100.26	0.87
9	476363.25	1378100.44	10.41
10	476365.69	1378090.32	2.63
11	476368.25	1378090.89	2.85
12	476371.04	1378091.46	8.83
13	476373.25	1378082.91	32.87
14	476405.39	1378089.8	12.08

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.

3.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Вид разрешенного использования уточняемого земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305044:64 двухэтажный многоквартирный жилой дом, согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.06.2019 № 99/2019/2609471432.

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. Утверждаемый проект межевания не содержит сведений указанных в п.5.5 ст.43 Градостроительного кодекса РФ.

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 подлежа-

щих 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.

Красная линия элемента планировочной структуры, утверждена постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 18.03.2009 № 815 "Об утверждении проекта планировки территории центральной части города Краснодара".

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.

По данным ИСОГД от 24.06.2019г. №29/6909-1 элемент планировочной структуры расположен:

- на территории объекта археологического наследия - Грунтовый могильник (3);

- в зоне ограничений от передающего радиотехнического объекта (ПРТО);

- в границах III пояса санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов

Ограничения природного характера

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах элемента планировочной структуры 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

По данным предоставленным департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края сведения о разработанной документации по

планировке территории объектов регионального, федерального значения в границах элемента планировочной структуры отсутствуют;

В соответствии со сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар элемент планировочной структуры частично расположен на территории археологического наследия - Грунтовый могильник (3), образуемый земельный участок не входит в границы территории археологического наследия - Грунтовый могильник (3).

В соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденный решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п. 15 " Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар", в границах элемента планировочной структуры объекты местного значения не предусмотрены.

10. 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, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива управления на рассматриваемой территории в границах указанного квартала объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающими признаками объектов культурного наследия не значатся, однако участок расположен в защитной зоне следующих объектов культурного наследия:

«Дом жилой, начало XX в.» по адресу: г. Краснодар, ул. Советская, 49, лит. А, памятник принят на государственную охрану Законом Краснодарского края от 17 августа 2000 г. № 313-КЗ «О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Краснодарского края»;

«Дом жилой, начало XX в., архитектор А.А.Козлов» по адресу: г. Краснодар, ул. Советская, 70, лит. А, памятник принят на государственную охрану Законом Краснодарского края от 17 августа 2000 г. № 313-КЗ «О перечне объектов

культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Краснодарского края»;

Кроме того, рассматриваемый земельный участок расположен на территории исторического поселения город Краснодар в зоне исторических жилых кварталов.

В соответствии со сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар элемент планировочной структуры частично расположен на территории археологического наследия - Грунтовый могильник (3), образуемый земельный участок не входит в границы территории археологического наследия - Грунтовый могильник (3).

В соответствии с п. 1 ст. 34.1, 59 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон) защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям, и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная © изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Согласно п. 3, 4 ст. 34.1 Федерального закона границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую

территорию. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

Порядок разработки проектов зон охраны определен Постановлением Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Положение).

В соответствии с п. 7 указанного Положения разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия может осуществляться по инициативе и за счет средств органов местного самоуправления, собственников или пользователей объектов культурного наследия, правообладателей земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия.

Проект зон охраны объектов культурного наследия подлежит в установленном порядке государственной историко-культурной экспертизе в целях соответствия его требованиям государственной охраны объектов культурного наследия. Проектная документация с актом историко-культурной экспертизы передается в управление для согласования и последующего утверждения границ.

На вышеуказанные объекты культурного наследия границы территории в установленном законом порядке не утверждены, проекты зон охраны не разработаны.

Учитывая вышеизложенное, во исполнение требований действующего законодательства, в случае проведения строительных, земляных и иных работ на территории в границах квартала, ограниченного ул. Комсомольской, ул. им. Митрофана Седина, ул. Советской и ул. Коммунаров в Центральном внутригородском округе г. Краснодара, до начала их проведения, необходимо обратиться в управление для получения соответствующего заключения.