

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 элемента 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.

						МЗ-929/2018-ПЗ 1			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
						Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Сечь Д.Е.			07.18		ПМТ	1	13
Вед. спец.		Корнет И.В.			07.18		МБУ «Институт Горкадастр-проект»		
Норм. контр.		Сечь Д.Е.			07.18				

Разработка проектной документации выполнена на основании
нормативно - правовых документов:

- градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (актуализированная редакция от 19.12.2016);
- 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;
- правила землепользования и застройки на территории МО город Краснодар от 30 января 2007 г. №19 п.6;
- постановление Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150 « Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- 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 22.06.2018 № 2568 "О разрешении подготовки проекта межевания территории, ограниченной улицами им. 70-летия Октября, Бульварное Кольцо в Западном внутригородском округе города Краснодара";

- сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар (ИСОГД) от 12.07.2018 № 29/6636-1;

- сведения государственного кадастра недвижимости, выданные филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Краснодарскому краю от 11.07.2018г №23/001/091/2018-5334 (кадастровый план территории);

- письмо из Управления государственной охраны объектов культурного наследия от 23.07.2018 №78-19-7901/18;

- топографическая съемка;

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 планировки и межевания территории является постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 07.05.2018 № 1885 "О разрешении подготовки проекта межевания территории, ограниченной улицами им. 70-летия Октября, Бульварное Кольцо в Западном внутригородском округе города Краснодара».

Настоящим проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков в **два этапа**:

- **на первом этапе** будут уточнены местоположение границ и площадь земельного участка с кадастровым номером 23:43:0206003:12 площадью 24204 кв.м, расположенного по адресу: ул. 70-летия Октября, 30 в Запад-

						МЗ-929/2018-ПЗ 1	Лист
							3

ном внутригородском округе города Краснодара, с видом разрешенного использования - *ЮЛ, Средняя школа №89.*

Исправляется ошибка в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 23:43:0206003:4, в связи с тем, что при проведении кадастровых работ по установлению границ земельного участка с кадастровым номером 23:43:0206003:12, выявлена накладка на здание школы на расстояние от 1,3м до 3,12 м. В связи с этим конфигурация и площадь земельного участка с кадастровым номером 23:43:0206003:4 изменятся. Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0206003:4 площадью 2598 кв.м, расположен по адресу: ул. 70-летия Октября, 30/А в Западном внутригородском округе города Краснодара с видом разрешенного использования – *строительство спортивного комплекса.*

- **на втором этапе** будет образован земельный участок : ЗУ1 путем объединения земельных участков 23:43:0206003:12 и 23:43:0206003:4 с видом разрешенного использования - *дошкольное, начальное и среднее общее образование.*

Границы проектируемой территории расположены в кадастровом квартале: 23:43:0206003, в зонах Ж.2 (зона застройки многоквартирными жилыми домами), РО (зона зелёных насаждений общего пользования).

Образуемый земельный участок расположен в зоне Ж.2 (зона застройки многоквартирными жилыми домами).

Категория земель – земли населённых пунктов.

3.Образование земельных участков

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

						МЗ-929/2018-ПЗ 1	Лист
							4

Настоящим проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков в **два этапа**:

- на первом этапе

1) уточнение местоположения границ и площади земельного участка 23:43:0206003:12 площадью 22948 кв.м (в охранной зоне инженерных коммуникаций площадью 5469 кв.м), расположенного по адресу: ул. 70-летия Октября, 30, Западного внутригородского округа города Краснодара, в кадастровом квартале 23:43:0206003 с видом разрешенного использования - *ЮЛ, Средняя школа №89*. Доступ к образуемому земельному участку 23:43:0206003:12 осуществляется с земель общего пользования (с улицы им. 70-летия Октября);

2) уточнение местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 23:43:0206003:4 площадью 2598 кв.м (в охранной зоне инженерных коммуникаций площадью 260 кв.м), расположенного по адресу: ул. 70-летия Октября, 30/А в Западном внутригородском округе города Краснодара, в кадастровом квартале 23:43:0206003 с видом разрешенного использования - *строительство спортивного комплекса*. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется с территории земельного участка с КН 23:43:0206003:12;

- на втором этапе

1) будет образован земельный участок : ЗУ1 площадью 25546 кв.м м (в охранной зоне инженерных коммуникаций площадью 5729 кв.м) путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0206003:12 и 23:43:0206003:4 с видом разрешенного использования - *дошкольное, начальное и среднее общее образование*. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется с земель общего пользования (с улицы им. 70-летия Октября и с ул. Бульварное Кольцо);

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" формируемый земельный участок расположен на землях населенных пунктов.

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

Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков (1 этап)

Таблица 1

Номер земельного участка 23:43:0206003:12		
Площадь контура земельного участка 22948 кв.м.		
№ точек	Координаты	
	X	Y
1	478564.45	1373012.33
2	478574.1	1373024.76
3	478557.89	1373034.31
4	478556.58	1373032.11
5	478517.68	1373055.34
6	478551.7	1373114.2
7	478590.46	1373091.64
8	478592.05	1373091.62

9	478596.04	1373096.41
10	478601.72	1373129.91
11	478602.94	1373136.99
12	478607.77	1373179.03
13	478611.19	1373208.47
14	478598.38	1373209.93
15	478566.95	1373213.86
16	478508.77	1373217.72
17	478505.1	1373216.86
18	478487.31	1373212.69
19	478486.74	1373212.25
20	478486.61	1373209.79
21	478481.86	1373201.47
22	478418.99	1373091.66
23	478446.71	1373076.41
24	478448.38	1373079.3
25	478460.01	1373072.65
26	478446.29	1373048.77
27	478449.56	1373039.61
28	478449.59	1373038.95
29	478462.58	1373031.41
30	478532.56	1372990.78
31	478534.94	1372990.1
32	478537.46	1372987.08
33	478540.97	1372984.84
34	478541.86	1372984.27
35	478554.25	1372998.76
36	478477.67	1373090.88
37	478489.95	1373112.57
38	478483.75	1373116.25
39	478495.68	1373136.74

МЗ-929/2018-ПЗ 1

Лист

7

40	478490.6	1373139.87
41	478498.04	1373152.6
42	478475.13	1373165.97
43	478440.22	1373106.17
44	478443.83	1373096.96
45	478467.89	1373082.71
46	478473.62	1373084.99
47	478477.15	1373091.19

Таблица 2

Условный номер земельного участка 23:43:0206003:4		
Площадь контура земельного участка 2598 кв.м.		
№ точек	Координаты	
	Х	У
36	478477.67	1373090.88
37	478489.95	1373112.57
38	478483.75	1373116.25
39	478495.68	1373136.74
40	478490.6	1373139.87
41	478498.04	1373152.6
42	478475.13	1373165.97
43	478440.22	1373106.17
44	478443.83	1373096.96
45	478467.89	1373082.71
46	478473.62	1373084.99
47	478477.15	1373091.19

**Ведомость координат поворотных точек образуемых
земельных участков (2 этап)**

Таблица 3

Условный номер земельного участка ЗУ:1		
Площадь контура земельного участка 25546 кв.м.		
№ точек	Координаты	
	Х	У
1	478564.45	1373012.33
2	478574.1	1373024.76
3	478557.89	1373034.31
4	478556.58	1373032.11
5	478517.68	1373055.34
6	478551.7	1373114.2
7	478590.46	1373091.64
8	478592.05	1373091.62
9	478596.04	1373096.41
10	478601.72	1373129.91
11	478602.94	1373136.99
12	478607.77	1373179.03
13	478611.19	1373208.47
14	478598.38	1373209.93
15	478566.95	1373213.86
16	478508.77	1373217.72
17	478505.1	1373216.86
18	478487.31	1373212.69
19	478486.74	1373212.25
20	478486.61	1373209.79
21	478481.86	1373201.47
22	478418.99	1373091.66

23	478446.71	1373076.41
24	478448.38	1373079.3
25	478460.01	1373072.65
26	478446.29	1373048.77
27	478449.56	1373039.61
28	478449.59	1373038.95
29	478462.58	1373031.41
30	478532.56	1372990.78
31	478534.94	1372990.1
32	478537.46	1372987.08
33	478540.97	1372984.84
34	478541.86	1372984.27
35	478554.25	1372998.76

5. 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 территории 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.

6. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка.

В результате выполнения проекта межевания территории, ограниченной улицами им. 70-летия Октября, Бульварное Кольцо в Западном внутригородском округе города Краснодара образуется:

1) земельный участок :ЗУ1. Вид разрешенного использования - *дошкольное, начальное и среднее общее образование*;

В соответствии с правилами землепользования и застройки на территории МО город Краснодар от 30 января 2007 г. №19 п.6 .

7. 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.

Настоящим проектом межевания территории, предусматривается установление красных линий для застроенной территории.

Проектом межевания территории, ограниченной улицами им. 70-летия Октября, Бульварное Кольцо в Западном внутригородском округе города Краснодара не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

**Ведомость координат поворотных точек проектируемой
красной линии**

Таблица 4

Площадь контура земельного участка 113372.60 кв.м.		
№ точек	Координаты	
	X	Y
1	478541.86	1372984.27
2	478554.25	1372998.76
3	478574.1	1373024.76
4	478586.07	1373043.99
5	478599.31	1373082.89
6	478596.16	1373096.45
7	478602.94	1373136.99
8	478613.03	1373208.23
9	478566.95	1373213.86
10	478508.77	1373217.72
11	478487.31	1373212.69
12	478486.74	1373212.25
13	478477.86	1373217.37
14	478361.48	1373233.03
15	478341.58	1373239.27
16	478265.95	1373107.2
17	478155.99	1372920.17
18	478223.8	1372845.84
19	478229.03	1372854.99
20	478245.4	1372833.88
21	478260.39	1372824.58
22	478259.81	1372823.65

23	478271.27	1372816.74
24	478426.27	1372913.75

8. 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.

9. 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.