

1 Общая часть

Подготовка документации по планировке и межеванию земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0000000:1525 и 23:43:0000000:1523, расположенных в районе п.Знаменский и пгт.Зеленопольский МО города Краснодара, осуществлена в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков (ст. 43 ГК РФ).

Исходные данные заказчика:

- Письмо-заказ ООО "Стройэлектросевкавмонтаж" от 01.02.2016г.;
- Задание на проектирование;
- Постановление Администрации муниципального образования город Краснодар от 17.05.16г. №1920 "О разрешении подготовки документации по планировке территории для внесения изменений в проект планировки территории в районе посёлков Знаменского и Зеленопольского";
- Выписка из протокола № 9 заседания Комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар от 27.08.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:1523 от 25.02.2015 г. № 23-АН 696355;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок кадастровым номером 23:43:0000000:1523 от 25.02.2015 г. № 23-АН 690161;
- Кадастровая выписка о земельном участке с кадастровым номером 23:43:0000000:1523 от 20.05.2015 г. №2343/12/15-550971;
- Кадастровая выписка о земельном участке с кадастровым номером 23:43:0000000:1525 от 20.05.2015 г. №2343/12/15-550963;
- топографическая съемка в электронном виде.

На проектируемой территории предусматриваются объекты местного значения.

Объекты федерального и регионального значения не предусматриваются.

Согласно материалов ОАО "Наследие Кубани" для генерального плана МО город Краснодар в границах отведенных земельных участков с кадастровыми номерами: 23:43:0000000:1523, 23:43:0000000:1525 объекты культурного наследия не располагаются.

Проект выполнен на основе следующих документов:

- Генеральный план городского округа муниципального образования город Краснодар, утвержденный решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012г. №25 п.15 "Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар";
- Проект А7-16022 "Внесение изменений в генеральный план муниципального образования город Краснодар в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0000000:1523, 23:43:0000000:1525 в целях комплексного развития территории в районе пос. Знаменский";
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- СНиП 2.07.01-89* Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция;
- Нормы градостроительного проектирования города Краснодара.

Территория проектирования - земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Площадь: 71,38 га. Местоположение (адрес): Россия, местоположение: установлено относительно ориентира,

						01-01/16- ПМ.ПЗ	Лист
							2
Зам	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата		

расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, район п.Знаменский и пгт.Зеленопольский. На проектируемой территории выделены земельные участки, находящиеся в собственности с кадастровыми номерами: 23:43:0000000:1523, 23:43:0000000:1525, предназначенные для организации многоквартирной жилой застройки от 4 до 20 этажей и более.

Проектируемые участки расположены на землях бывшего сельскохозяйственного назначения, свободны от застройки, с юга прилегает существующая индивидуальная жилая застройка по улице Жукова пос.Знаменский.

Разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в том числе среднеэтажного и многоэтажного жилья.

На участках проектируемой территории, имеющих ограничения согласно действующим нормам, формируются зоны с особыми условиями использования территории:

Кадастровый отвод номер 23:43:0000000:1523:

линия электропередач 220кВ с охранной зоной 25м в обе стороны;

Кадастровый отвод номер 23:43:0000000:1525:

- придорожная полоса федеральной автомобильной дороги М-4 "Дон" (категории IB) - 100 м. Не располагается жилая застройка.

Проектируемая территория расположена от (КТА) контрольных точек гражданского аэропорта и военного аэродрома на расстоянии до 15 км. Проекты и строительство отдельных объектов согласовываются с собственниками аэродрома и аэропорта.

Восточная часть проектируемого кадастрового отвода 23:43:0000000:1525 расположена в зоне придорожной полосы федеральной автомагистрали М-4 "Дон", проекты и строительство отдельных объектов, располагаемых в границах придорожной полосы федеральной автомобильной дороги М-4 "Дон", согласовываются с собственником автомобильной дороги.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар участок основной частью расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами и частью в зоне общественно-делового назначения. При разработке проекта были учтены предельные параметры земельных участков соответствующие основным видам разрешенного использования.

Общее количество образованных земельных участков — 56, площади и назначения в соответствии со схемой раздела земельных участков (экспликация участков).

						01-01/16- ПМ.ПЗ	Лист
							3
Зам	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата		