

**Муниципальное унитарное предприятие «Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту межевания территории**

1. Анализ существующего положения

На основании п.1 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004г. №190-ФЗ подготовка проекта межевания территорий 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.

Настоящий проект межевания выполнен в отношении линейного объекта (железнодорожного пути и автомобильной дороги) в районе улицы им. Демуса М.Н. (станция Краснодар - Сортировочный) в Карасунском внутригородском округе города Краснодара.

Разработка проектной документации выполнена на основании следующих материалов и нормативно - правовых документов:

- градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ;
- земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ;
- постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 09.11.2016 № 5477 «О разрешении подготовки документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) для размещения линейного объекта (железнодорожного пути и автомобильной дороги) в районе улицы им. Демуса М.Н. (станция Краснодар - Сортировочный) в Карасунском внутригородском округе города Краснодара;

- заявление ИП Габзаева Асламбека Моулдиновича о подготовке проекта межевания от 26.07.2016 вх. № 504, договор № 16/921 - 497.

Территория проекта межевания расположена в зоне П «Производственная зона».

Проект межевания территории выполнен в соответствии:

- с техническим заданием на разработку проектной документации;
- сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар № 23/3-7248 от 10.08.2016 г.

- сведениями государственного кадастра недвижимости, выданных Филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю.

(кадастровый план территории – выписка из государственного кадастра недвижимости от 13. 07. 2016 г № 99/2016/5770712.

2. Проектное решение

Предусматривается раздел единого землепользования с кадастровым номером 23:43:0000000:33 с разрешенным использованием - полоса отвода железной дороги, площадью 1236519 м.кв, находящегося в собственности Российской Федерации (23-23-01/202/2007-075 от 19.06.2007), обремененного правом аренды ОАО "Российские Железные Дороги" (распоряжение №344-р от 26.06.2007).

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых границ земельных участков.

Проект межевания территории выполняется в соответствии с правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6, в редакции от 25.02.2016 N 11 п. 6, с изм., внесенными Решениями городской Думы Краснодара от 21.04.2016 N 15 п. 17, а также с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов: 23:43: 0413001, 23:43: 0413002, 23:43: 0413003.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Проектом межевания предусматривается образовать земельные участки (:ЗУ1) площадью 5783 кв.м, и (:ЗУ2) площадью 11670 кв.м из земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности. При этом части земельных участков (:ЗУ1/чзу1) площадью 37 кв.м.; (:ЗУ1/чзу2) площадью 91 кв.м.; (:ЗУ1/чзу3) площадью 18 кв.м.; (:ЗУ1/чзу4) площадью 31 кв.м.; (:ЗУ1/чзу5) площадью 12 кв.м., (:ЗУ2/чзу1) площадью 263 кв.м.; находится в охранный зоне инженерных коммуникаций.

Для определения координат точек земной поверхности и для установления границ земельных участков на местности использовался картометрический метод. Система координат - МСК-23.

Каталог координат поворотных точек границ формируемого земельного участка приведен в Приложении 1.

3. Зоны с особым условием использования территорий

Участок расположен:

радиус 15 км о контрольной точки аэродрома. Необходимо согласование с представителем собственника аэродрома (Федеральное агентство воздушного транспорта Росавиация и его территориальное управление Южное МТУ ВТ ФАВТ) при разработке проекта строительства.

Запрет размещения объектов выбросов (размещения) отходов, животноводческих ферм, скотобоен и других объектов способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

радиус 30 км о контрольной точки аэродрома. Необходимо согласование с представителем собственника аэродрома (Федеральное агентство воздушного транспорта Росавиация и его территориальное управление Южное МТУ ВТ ФАВТ) при разработке проекта строительства, высотой свыше 50 м. Запрет размещения объектов выбросов (размещения) отходов, животноводческих ферм, скотобоен и других объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

в радиусе 15 км от контрольной точки аэродрома "Краснодар-Центральный". Необходимо согласование со старшим авиационным начальником аэродрома "Краснодар-Центральный" при разработке проекта строительства.

в радиусе 30 км от контрольной точки аэродрома "Краснодар-Центральный". Необходимо согласование со старшим авиационным начальником аэродрома "Краснодар-Центральный" при разработке проекта строительства высотой свыше 50м.

на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный». Необходимо согласование с собственником аэродрома.

III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов;

4. Наличие ограничений

Согласно сведениям об объектах федерального значения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар отсутствуют.

Сведения об объектах капитального строительства местного значения отсутствуют.

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах объекта "ж/д станция "Краснодар - Сортировочная" в г. Краснодаре" отсутствуют.

В виду того, что красные линии, согласно сведениям ИСОГД, не установлены, проектом планировки устанавливаются проектные красные линии образуемого земельного участка.

5. Наличие памятников историко-культурного и архитектурного наследия

Согласно письма из управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 23.11.16 исх. 78-8006/16-01-22.

По данным единого государственного реестра памятников, перечня выявленных объектов культурного наследия, материалам архива управления,

объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), а так же зоны их охраны на рассматриваемом земельном участке не значатся.

Использование земельного участка для строительства железнодорожного пути и автомобильной дороги на территории железнодорожной станции Краснодар - Сортировочный, представляется возможным при условии выполнения требований действующего законодательства.

6. Документация по планировке территорий

Постановление администрации муниципального образования город Краснодар, от 09.11.2016г. № 5477.

О разрешении подготовки документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) для размещения линейного объекта (железнодорожного пути и автомобильной дороги) в районе улицы им. Демуса М.Н. (станция Краснодар - Сортировочный) в Карасунском внутригородском округе города Краснодара.

7. Выводы

Настоящим проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков 23:43:0000000:33:ЗУ1 площадью 5783 м.кв, в том числе в охранный зоне инженерных коммуникаций определенной графическим способом (площадь подлежит уточнению при выполнении кадастровых работ) 189 м.кв. и 23:43:0000000:33:ЗУ2 площадью 11670 м.кв, в том числе в охранный зоне инженерных коммуникаций определенной графическим способом (площадь подлежит уточнению при выполнении кадастровых работ) 263 м.кв, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:33. Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:33 сохраняется в измененных границах.

В результате выполнения проекта межевания для размещения линейного объекта (железнодорожного пути и автомобильной дороги) в районе улицы им. Демуса М.Н. (станция Краснодар - Сортировочный) в Карасунском внутригородском округе города Краснодара, образуется:

- земельный участок общей площадью 5783 кв.м. **Вид разрешенного использования - железнодорожный транспорт;**
- земельный участок общей площадью 11670 кв.м. **Вид разрешенного использования - автомобильный транспорт,**

(в соответствии с приказом Минэкономразвития №540 от 01.09.2014г «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»).

Сведения по образованному земельному участку отражены на чертеже «Проект межевания территории» М 1:2000.

Директор

В.Н.Спесивец

Начальник отдела

А.Г.Тесарян

ГИП

Д.А.Руденко