

1. Введение.

Документация по планировке территории в части «Проект планировки территории» (основная часть и материалы по обоснованию) и «Проект межевания территории», разработаны на основании следующих документов:

1. Договора № 712 от 27.08.15 г.
2. Постановление администрации муниципального образования город Краснодар о разрешении разработки документация по планировке территории(проект планировки и проект межевания территории), расположенной между улицами Старокубанской и озером Старая Кубань (в районе улицы Старокубанской, 2/21) в Центральном внутригородском округе города Краснодара № 3498 от 10.08.2016 года.
3. Техническое задание на подготовку документации по планировке территории, расположенной по улице Старокубанской, 2/21 в Центральном внутригородском округе города Краснодара, согласованное в ДАиГ МО город Краснодар в 2015 г.

Основная цель проекта межевания заключается в том, чтобы уточнить и закрепить планировочные границы структурных градостроительных компонентов с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат. Проект межевания территории разработан на основе проекта планировки территории (объект № 712-ППТ.1, ППТ.2).

Проектная документация выполнена в соответствии:

- с требованиями, изложенными в статьях 41, 42, 43, Градостроительного Кодекса РФ;
- руководствуясь основными положениями разделов 3.2.1 и 3.2.2.СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (до замены его другим нормативным документом);
- с учетом СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- с учетом «Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ»;
- на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и другой градостроительной и нормативной документацией действующей на данной территории.

Инв. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Инв. № дубл.

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	712 - ПЗ.3	Лист
						1

2. Обоснование принятых решений.

Подготовка данного проекта межевания осуществляется в составе проекта планировки территории в виде отдельного тома. Межевание предусмотрено на территории площадью 4,7 га.

На сегодняшний день территория состоит из участка с кадастровым номером 23:43:0309037:213, общей площадью 32 445 кв.м и муниципальных земель общей площадью 14 703 кв.м.

Согласно Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденные решением городской Думы Краснодара от 25.02.2016 №11 п.6, участки расположены в общественно-деловой зоне местного значения (ОД.2) и частично в производственной зоне (П).

На основании проекта планировки территории, данные участки предусмотрена для освоения в целях комплексного строительства с выделением следующих зон:

- Зона застройки многоэтажными жилыми домами
- Рекреационные зоны
- Коммунально-складская зона
- Зона инженерной/транспортной инфраструктуры

Межевание объектов землеустройства представляет собой работы по установлению на местности границ земельных участков с закреплением межевыми знаками и определению их координат.

На основном чертеже проекта межевания приведены границы вновь образуемых земельных участков, размежёванных на основании «Чертежа границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства».

В проекте межевания указаны:

- красные линии;
- линии отступа от красной линии или границы участка для определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы участков, стоящих на Государственном Кадастровом учёте;
- границы вновь образуемых земельных участков по проекту межевания;
- координаты разбивочных точек земельных участков;
- местоположение, цель формирования, площадь и вид разрешенного использования вновь образуемых земельных участков;
- сервитут для размещения линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Межевание объекта землеустройства включает в себя:

- определение границ объекта землеустройства, их согласование и закрепление межевыми знаками;
- определение координат межевых знаков;
- определение площади объекта землеустройства.

Проектом межевания предусмотрено формирование двух земельных участков (ЗУ1 и ЗУ2) путем деления земельного участка с кадастровым номером 23:43:0309037:213. Оба участка сформированы под размещение

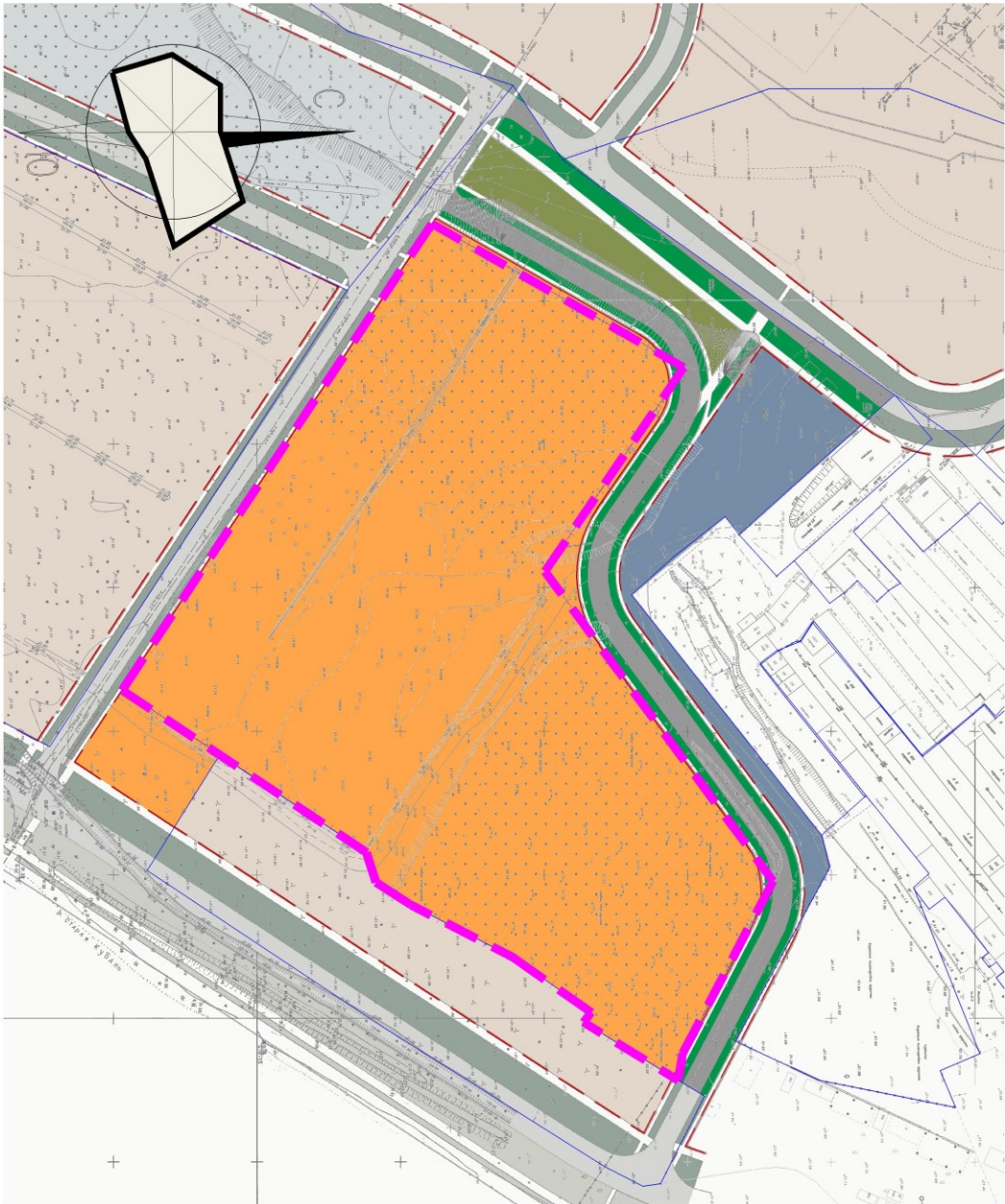
Инв. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Инв. № дубл.
Подп. и дата	

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	712 - ПЗ.3	Лист
						2

Так же межеванием предусмотрено формирование двух земельных участков (ЗУ3 и ЗУ4) из свободных муниципальных земель кадастровых кварталов 23:43:0309037 и 23:43:0309004. Участок ЗУ3 предусмотрен под размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а так же для строительства многоуровневой автомобильной стоянки. Участок ЗУ4 сформирован для размещения спортивных площадок многоквартирных жилых домов.

Инв. № подл	Подп. и дата	Взам. инв№	Инв.№ дудл.	Подп. и дата					
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	712 - ПЗ.3		Лист		
							3		

Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.



ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.2)
- Рекреационные зоны (РЗ)
- Коммунально-складская зона (КС)
- Зона инженерной/транспортной инфраструктуры (ИТ)

Инв. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Инв. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания.

№ п/п	Наименование показателя	Расчетная площадь, кв.м
	Баланс территории	
1	Территория земельных участков, планируемых для предоставления под строительство:	47142
1.1	Территории объектов жилого назначения:	
	- Зона застройки многоквартирными жилыми домами	34179
1.2	Территория инженерно-транспортных объектов	
	- Коммунально-складская зона	3566
	- Зона инженерной/транспортной инфраструктуры	7714
1.3	Территория зеленых насаждений	
	- Рекреационные зоны	1683

Инв. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Инв. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	712 - ПЗ.3	Лист
						5