

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

**Проект межевания территории в целях внесения
изменений в проект межевания территории,
прилегающей к проезду 4-му Воронежскому, проезду
5-му Воронежскому в Центральном внутригородском
округе города Краснодара**

МЗ-1598/2022-ПМТ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Текстовая часть
Чертежи межевания территории
Материалы по обоснованию
Чертежи

Том 1
(листы 1, 2)

Краснодар 2023

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

Заказчик: ДАиГ МО г. Краснодар

**Проект межевания территории в целях внесения
изменений в проект межевания территории,
прилегающей к проезду 4-му Воронежскому, проезду
5-му Воронежскому в Центральном внутригородском
округе города Краснодара**

МЗ-1598/2022-ПМТ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
Текстовая часть
Чертежи межевания территории
Материалы по обоснованию
Чертежи

Том 1
(листы 1, 2)

Директор

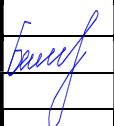
Начальник отдела



Д.С.Зайцев

Д.Е. Сечь

Краснодар 2023 .

Обозначение			Наименование			Примечание			
МЗ-1598/2022-ПМТ-С			Содержание тома						
МЗ-1598/2022-ПМТ-СГ			Состав градостроительной документации						
МЗ-1598/2022-ПМТ-ПЗ			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 государственного реестра недвижимости 6.Красная линия 7. Ограничения использования территории						
						МЗ-1598/2022-ПМТ-С			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Нач.отдела		Сечь Д.Е.			03.23	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
							ПМТ	3	16
Вед.спец		Бережная			03.23		МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

8.Сведения об объектах федерального, регионального, местного значения
9. Наличие объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

ИСХОДНЫЕ ДОКУМЕНТЫ:

-техническое задание;
- сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО город Краснодар;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости;

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ:

МЗ-1598/2022-ПМТ лист 1 Чертеж межевания территории.
М 1:1000

МЗ-1598/2022-ПМТ лист 2 Чертеж обоснования проекта
межевания территории. М 1:1000

--	--

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	МЗ-1598/2022-ПМТ (листы 1,2)	Проект межевания территории Основная часть Пояснительная записка Чертежи межевания территории Материалы по обоснованию Чертежи	
2	Приложение	Отчёт по инженерно-геодезическим изысканиям	

						МЗ-1598/2022-ПМТ-СГ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
Нач.отдела	Сечь				03.23	ПМТ	5	16
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

86

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, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

Разработка документации выполнена на основании следующих
нормативно - правовых документов:

- градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 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 муниципального образования город Краснодар, утвержденные решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6;

						МЗ-1598/2022-ПМТ-ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Нач.отдела	Сечь				03.23	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ПМТ	6	16
Вед. спец.	Бережная				03.23		МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

-СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

-постановление правительства РФ от 02.04.2022г № 575 "Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию".

При разработке настоящего проекта использованы:

-сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД) МО город Краснодар (далее – сведения ГИСОГД);

-сведения единого государственного реестра недвижимости;

-отчетная техническая документация по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненная МБУ «Институт Горкадастрпроект».

2. Проектное решение

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.

Проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, на территории МО г. Краснодар.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Образуемый земельный участок расположен в кадастровых кварталах 23:43:0308037, 23:43:0308038 в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-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 образование земельного участка расположенного по адресу: ул. Воронежская, 54, Центральный внутригородской округ, город Краснодар, площадью 1034 кв.м, в том числе в охранный зоне инженерных коммуникаций 295 кв.м, из земель, государственная собственность на которые не разграничена, на территории МО г. Краснодар. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется с земель, государственная собственность на которые не разграничена, на территории МО г. Краснодар.

Обоснование площади образуемого земельного участка обусловлено пунктом 9 Методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7 марта 2019г. №153/пр.

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 с Законом Краснодарского края от 10.03.2004 №670-КЗ "Об установлении границ муниципального образования город Краснодар и наделенный его статусом городского округа" образуемый земельный участок расположен 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

						МЗ-1598/2022-ПМТ-ПЗ	Лист
							8

кадастра недвижимости (МСК-23).

Ведомость координат поворотных точек образуемого земельного участка

Таблица 1

Условный номер земельного участка :ЗУ1			
Площадь контура земельного участка :ЗУ1 1034 кв.м.			
№ точек	Координаты		Длина
	Х	У	
1	475188.3	1381444.55	475188.3
2	475190.28	1381476.38	475190.28
3	475179.2	1381477.77	475179.2
4	475178.81	1381474.97	475178.81
5	475170.22	1381475.92	475170.22
6	475170.17	1381475.08	475170.17
7	475152.71	1381476.64	475152.71
8	475155.59	1381465.48	475155.59
9	475154.74	1381464.95	475154.74
10	475156.2	1381460.64	475156.2
11	475159.45	1381450.62	475159.45
12	475162.54	1381443.87	475162.54

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

Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 20.12.2022 № 5998 "О признании многоквартирного дома по ул. Воронежской, 54, литер "Ж" с пристройками в Центральном внутригородском округе города Краснодара аварийным и подлежащим сносу" многоквартирный дом по ул. Воронежской, 54, литеры "Ж" с пристройками в Центральном

внутригородском округе города Краснодара признан аварийным и подлежащим сносу.

В отношении образуемого земельного участка площадью 1034 кв.м, в дальнейшем предполагается изъятие для муниципальных нужд.

Ведомость координат поворотных точек образуемого земельного участка в отношении которого предполагаются изъятие для государственных или муниципальных нужд

Таблица 2

Условный номер земельного участка :ЗУ1			
Площадь контура земельного участка :ЗУ1 1034 кв.м.			
№ точек	Координаты		Длина
	Х	У	
1	475188.3	1381444.55	475188.3
2	475190.28	1381476.38	475190.28
3	475179.2	1381477.77	475179.2
4	475178.81	1381474.97	475178.81
5	475170.22	1381475.92	475170.22
6	475170.17	1381475.08	475170.17
7	475152.71	1381476.64	475152.71
8	475155.59	1381465.48	475155.59
9	475154.74	1381464.95	475154.74
10	475156.2	1381460.64	475156.2
11	475159.45	1381450.62	475159.45
12	475162.54	1381443.87	475162.54

3.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка малоэтажная многоквартирная жилая застройка в соответствии с правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования

город Краснодар, утвержденные решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6.

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 (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.

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 утверждался постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 04.08.2022 № 3552 "Об утверждении проекта межевания территории, прилегающий к проезду 4-му Воронежскому, проезду 5-му Воронежскому в Центральном внутригородском округе города Краснодара.

Перечень координат характерных точек границ, в отношении которой утвержден проект межевания территории представлен в таблице 3.

**Перечень координат характерных точек границ, в отношении
которой утвержден проект межевания территории**

Таблица 3

№ точек	Координаты		Длина
	Х	У	
1	475309.03	1381376.36	84.90
2	475288.22	1381458.67	81.33
3	475251.3	1381531.13	80.59
4	475203.17	1381595.78	42.47
5	475171.14	1381567.88	71.44
6	475114.71	1381524.09	85.22
7	475156.41	1381449.76	69.90
8	475177.02	1381382.97	132.18

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 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.

Проектом межевания территории, не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Красные линии в границах подготовки проекта межевания территории

утверждены постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 04.08.2022 № 3552 "Об утверждении проекта межевания территории прилегающей к проезду 4-му Воронежскому, проезду 5-му Воронежскому в Центрального внутригородского округа.

Проектом межевания территории предусматривается изменение красной линии

Ведомость координат поворотных точек утверждаемой красной линии

Таблица 4

№ точек	Координаты		Длина
	X	Y	
1	475162.54	1381443.87	7.42
2	475159.45	1381450.62	10.54
3	475156.2	1381460.64	4.56
4	475154.74	1381464.95	01.00
5	475155.59	1381465.48	11.52
6	475152.71	1381476.64	-

7. Ограничения использования территории

Ограничения техногенного характера

Военный аэродром Краснодар (Центральный).

Территория в границах подготовки проекта межевания и образуемый земельный участок расположен на общей приаэродромной территории и в границах 6-й подзоны приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный).

До установления приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом, в целях согласования размещения в границах приаэродромной территории объектов, установлена приаэродромная территория военного аэродрома в соответствии с требованиями приказа Министерства обороны от 02.11.2006 № 455 «Об утверждении федеральных авиационных правил «Нормы годности к эксплуатации аэродромов

государственной авиации» для аэродромов I класса и имеет форму прямоугольника, с размерами 60 км (длина) и 30 км (ширина).

Аэродром Краснодар (Пашковский).

Согласно приказу министерства транспорта Российской Федерации федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 29.01.2021г. №50-П территория в границах подготовки проекта межевания и образуемый земельный участок расположен в границах приаэродромной территории и границах 3, 4, 5, 6 подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

В соответствии со сведениями государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар территория в границах подготовки проекта межевания расположена:

- в зоне ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО;
- в санитарно-защитной зоне для ОАО "Аванта"

Согласно сведениям ЕГРН территория в границах подготовки проекта межевания расположена:

23:43-6.4281 Охранная зона КЛ-10 кВ от КТПН-КВ 30 № 1196, КЛ-6 кВ ТП-38п-ТП-782;

23:43-6.1961 Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-6 кВ ПСТ «Парфюмерная» - ТП-776п ПФ-5;

23:43-6.4323 Охранная зона ВЛ-0,4 кВ ТП-782 направление "Восток", ВЛ-0,4 кВ ТП-782 направление "Юго-Запад", ВЛ-0,4 кВ ТП-782, ВЛИ-0,4 кВ "Юг" от ТП-782;

Образуемый земельный участок не пересекает границу санитарно-защитной зоны предприятий (санитарно-защитная для ОАО "Аванта").

Ограничения природного характера

В соответствии со сведениями государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар информация о особо охраняемых природных территориях, границ парков, скверов, бульваров и границ лесопарковых зеленых поясов, в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории, отсутствует.

В соответствии со сведениями государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар территория в границах подготовки проекта межевания расположена:

- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов;
- в водоохраной зоне реки Кубань.

Образуемый земельный участок расположен полностью в 3-м поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов, частично в водоохраной зоне реки Кубань.

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

В соответствии со сведениями государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар:

-сведения об объектах федерального, регионального значения в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар отсутствуют;

-сведения об объектах местного значения. В соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденный решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 "Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар", в границах подготовки проекта межевания территории расположена:

- зона объекта местного значения (улицы и дороги местного значения).

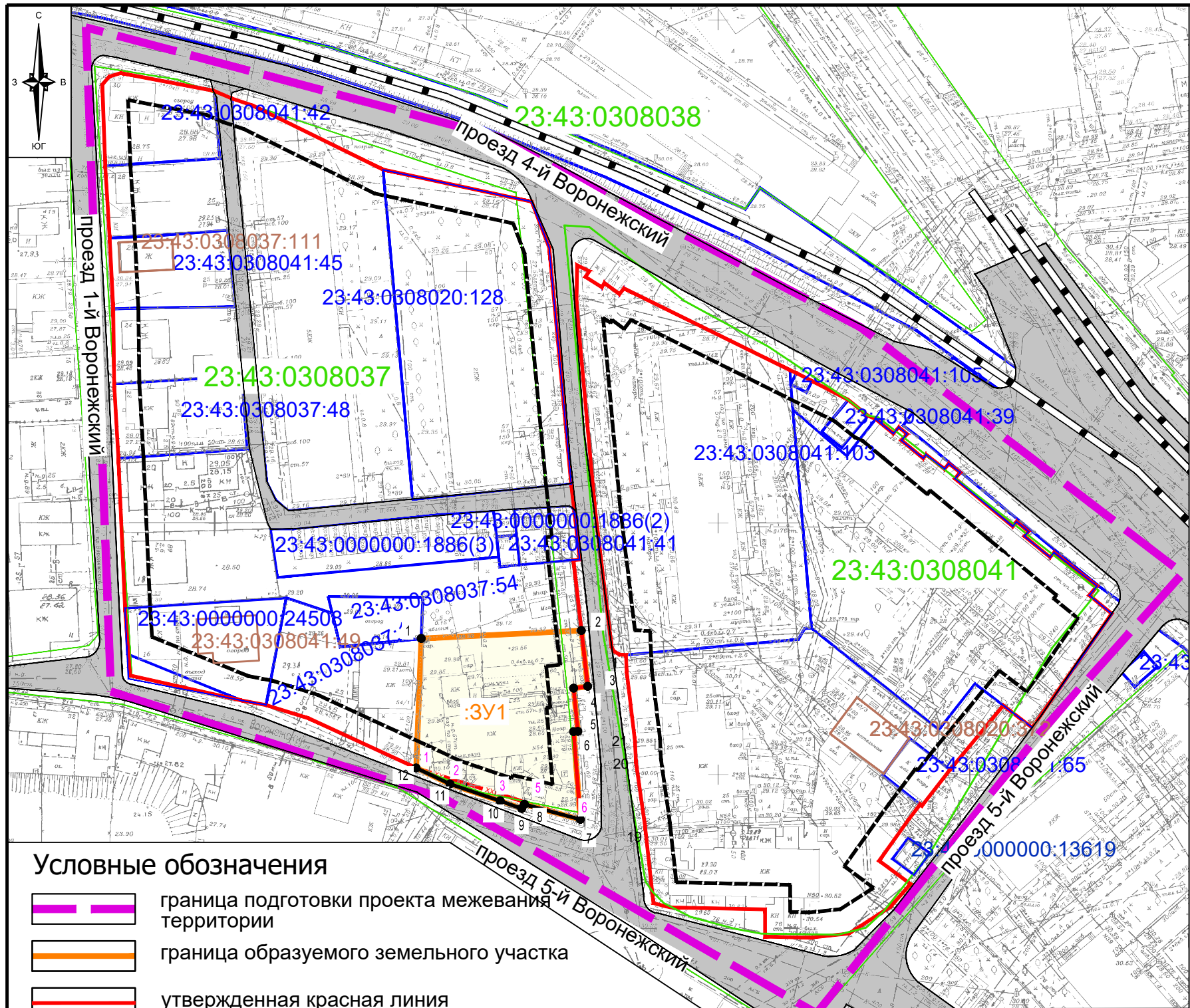
10. Наличие объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

Согласно сведениям Управления государственной охраны объектов

						МЗ-1598/2022-ПМТ-ПЗ	Лист
							15

культурного наследия рассматриваемая территория находится за границами территории исторического поселения регионального значения город Краснодар. 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 объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия отсутствуют. Рассматриваемая территория расположена в защитной зоне от объекта культурного наследия регионального значения:

- Административный корпус войскового тюремного замка, 1876 г., арх. В.А. Филиппов ул. Воронежская, 42, лит. А.



Условные обозначения

- граница подготовки проекта межевания территории
- граница образуемого земельного участка
- утвержденная красная линия
- изменяемая красная линия
- утверждаемая красная линия
- линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- 23:43:0308037 граница кадастрового квартала, согласно сведений ЕГРН, номер
- 23:43:0308037:1 граница земельного участка, согласно сведений ЕГРН, номер
- 23:43:0308037:111 граница ОКС, согласно сведениям ЕГРН
- :ЗУ1 обозначение образуемого земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена
- 1• обозначение характерной точки границы образуемого земельного участка
- 1• обозначение характерной точки утверждаемой красной линии

Примечания:
1. Согласно сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар:
- сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах подготовки проекта межевания отсутствуют.
- сведения о границах лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов - отсутствуют.
2. Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, выданных Филиалом ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Краснодарскому краю информация о границах зон действия публичных сервитутов отсутствует.
3. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости (МСК-23).
4. Границы планируемых элементов планировочной структуры отсутствуют. Границы существующих элементов планировочной структуры отсутствуют.

						МЗ - 1598/2022 - ПМТ		
						Внесение изменений в проект межевания территории, прилегающей к проезду 4-му Воронежскому, проезду 5-му Воронежскому в Центральном внутригородском округе города Краснодара		
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории Основная часть	стадия	лист
Нач.отдела	Сечь Д.Е.				03.23		ПМТ	1
Вед. спец	Бережная				03.23	Чертеж межевания территории. М 1:1000	МБУ "Институт Горкадастрпроект"	

