

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 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.

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.

						1254/2018-ПЗ 1			
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
						Пояснительная записка Основная часть	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Сечь Д.Е.			11.18		ПМТ	1	12
Вед. спец.		Бондаренко.Е			11.18		МБУ «Институт Горкадастр-проект»		
Н.Контроль		Сечь Д.Е.			11.18				

Разработка проектной документации выполнена на основании
следующих 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;
- приказ Минэкономразвития от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении
классификатора видов разрешенного использования земельных
участков";
- постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 №150 "Об
утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы
и утверждения градостроительной документации;
- правила землепользования и застройки на территории муницип-
ального образования город Краснодар, утвержденные решением город-
ской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6;
- 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 19.11.2018 № 5053 "О разрешении подготовки
проекта межевания территории, ограниченной улицами Новороссийской,
Меланжевой, Уральской, переулком Уральским, в Карасунском
внутригородском округе города Краснодара";

- сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар от 13.09.2018 №29/8699-1;
- сведения государственного кадастра недвижимости, выданные филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю от 07.08.2018 № 23/ИСХ/18-1510256;
- письмо управления государственной охраны объектов культурного наследия от 18.10.2018 № 78-19-11182/18;
- топографическая съемка;
- схема границ земельного участка, согласованная заказчиком;
- решение Советского районного суда.

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 межевания территории является постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 19.11.2018 № 5053 "О разрешении подготовки проекта межевания территории, ограниченной улицами Новороссийской, Меланжевой, Уральской, переулком Уральским, в Карасунском внутригородском округе города Краснодара".

Проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка расположенного по адресу: ул. Новороссийская, 216, Карасунский внутригородской округ, г. Краснодар, из земель не раз-

										Лист
										3

граниченной государственной (муниципальной) собственности, с видом разрешенного использования склады.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Образуемый земельный участок расположен в границах кадастрового квартала 23:43:0403001, в производственной зоне (П).

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. Новороссийская, 216, Карасунский внутригородской округ, г. Краснодар, площадью 1722 кв.м, в том числе в охранной зоне инженерных коммуникаций 161 кв.м, из земель не разграниченной государственной (муниципальной) собственности, с видом разрешенного использования склады, в кадастровом квартале 23:43:0403001.

Доступ к образуемому земельному участку осуществляется через земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0403001:96, 23:43:0403001:405 (согласно решения Советского районного суда г.Краснодара от 25.01.2016).

В соответствии со ст. 262 "Гражданский кодекс Российской Федерации" от 30.11.1994 №51-ФЗ доступ к землям общего пользования образуемых земельных участков 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 наделенный его статусом городского округа" формируемые земельные участки расположены 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 кадастра недвижимости (МСК-23).

3.2 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.

Ведомость координат поворотных точек образуемого земельного участка

Таб-

лица 1

Условный номер земельного участка :ЗУ1			
Площадь контура земельного участка :ЗУ1 1722.32 кв.м.			
№ то- чек	Координаты		Длина
	Х	У	
1	478390.72	1383772.82	22.39
2	478393.91	1383794.98	75.53
3	478319.27	1383806.51	4.88
4	478318.65	1383801.67	18.52
5	478316.29	1383783.3	5.70

5. Инженерно-геодезические изыскания.

Задачей выполнения инженерно-геодезических изысканий является получение топографического плана в масштабе 1:500 с сечением рельефа горизонталями через 0.5м.

Вновь появившиеся контуры ситуации засняты инструментальным методом, методом горизонтальной съемки - линейными засечками, методом перпендикуляров. Местоположение безколодезных инженерных коммуникаций определено трубокабелеискателем (radiodetection с.а.т.+№10/cj 1454-RU-351). Точки поворота инженерных коммуникаций нанесены на топографический план по данным линейных засечек, от существующих твердых контуров ситуации.

Инженерно-геодезические работы выполнены в соответствии с требованиями СНиП 11-02-96 и СП 11-104-97, в объеме технического задания заказчика. Картографические работы выполнены с использованием условных знаков для топографических планов масштабов 1:500 (М., ФГУП «Картгеоцентр», Роскартография, 2005).

Система координат местная г.Краснодара.

Система высот - Балтийская.

Исходные пункты : постоянно действующие базовые станции GPS / ГЛОНАСС: "Белозерный", "Новотитаровская", Славянск на Кубани", "Старокорсунская", Тимашевск", "Усть-Лабинск".

Геодезические приборы поверены в соответствии с требованиями нормативных документов Госстандарта и ведомственных метрологических служб.

По результатам выполненных полевых и камеральных работ, составлен топографический план в масштабе 1:500. Материалы за-

						1254/2018-ПЗ 1	Лист
							8

вершенных инженерно-геодезических работ приняты службой качества и переданы на хранение в архив МБУ "Институт Горкадастрпроект". Топографический план в электронном виде передан в ДАиГ МО г.Краснодар.

6. Ограничения использования территории

Ограничения техногенного характера

До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее – Федеральный закон)), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полётов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов:

1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;

2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации - для аэродрома государственной авиации;

3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации) - для аэродрома гражданской авиации.

В соответствии со сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар, проектируемая территория расположена:

- в зоне ограничений от передающего радиотехнического объекта (ПРТО);
- в санитарно - защитной зоне и зоне ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО;
- в санитарно-защитной зоне предприятий.

Ограничения природного характера

В соответствии со сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар, граница проектируемой территории расположена:

- в II поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин;
- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.

Образуемый земельный участок расположен в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах проектируемой территории отсутствуют.

7. Сведения о границах зон действия публичных сервитутов

Согласно сведений государственного кадастра недвижимости, выданные филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Краснодарскому краю границы зон действия публичных сервитутов отсутствуют.

8. Сведения об объектах федерального, регионального, местного значения

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

- сведения о разработанной документации по планировке территории объектов регионального, федерального значения в границах квартала отсутствуют.

- в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденный решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 №25 п. 15 " Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар" проектируемая территория расположена в границах зон планируемых к размещению объектов местного значения автомобильных дорог по ул.Новороссийской, Меланжевой, Уральской, переулком Уральским. В границах образуемого земельного участка объекты местного значения не значатся.

9. Наличие памятников историко-культурного и архитектурного наследия

Согласно информации предоставленной управлением государственной охраны объектов культурного наследия от 18.10.2018 №78-19-11182/18 сведения по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, материалам архива управления, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), а также зоны их охраны на рассматриваемом земельном участке не значатся.

10. 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

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.