

1





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.

- 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.

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

- градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ
- земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ;

						МЗ-1388/2020-ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
						Пояснительная записка Основная часть	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Сечь Д.Е.			12.20		ПМТ	1	13
Спец.1йкат.		Бережная			12.20		МБУ «Институт Горкадастр-проект»		
Н.Контроль		Сечь Д.Е.			12.20				

- 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 муниципального образования город Краснодар, утвержденные решением городской 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 19.04.2019 №1657 "О разрешении подготовки проекта межевания территории в границах элемента планировочной структуры, прилегающего к улицам им. Мечникова И.И., им. Кулибина И.П., им. Археолога Анфимова в поселке Березовом Березовского сельского округа муниципального образования город Краснодар";

- техническое задание на разработку проектной документации;

- сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар;

- сведения государственного кадастра недвижимости, выданные филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю;

- письмо управления государственной охраны объектов культурного наследия;

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 19.04.2019 №1657 "О разрешении подготовки проекта межевания территории в границах элемента планировочной структуры, прилегающего к улицам им. Мечникова И.И., им. Кулибина И.П., им. Археолога Анфимова в поселке Березовом Березовского сельского округа муниципального образования город Краснодар."

Проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка из земель, государственная собственность, на которую не разграничена, на территории МО г. Краснодар, расположенного по адресу: улица им. Археолога Анфимова, вблизи строения № 39 в посёлке Берёзовом Берёзовского сельского округа муниципального образования город Краснодар.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Образуемый земельный участок расположен в кадастровом квартале 23:43:0104015, в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.2).

## **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 из земель, государственная собственность, на которую не разграничена, на территории МО г. Краснодар, расположенного по адресу: улица им. Археолога Анфимова, вблизи строения № 39 в посёлке Берёзовом Берёзовского сельского округа муниципального образования город Краснодар, площадью 22 кв.м., для размещения плоскостной открытой стоянки открытого типа для технических и других средств передвижения инвалидов.

Доступ к образуемому земельному участку осуществляется с 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" формируемый 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 кадастра недвижимости (МСК-23).

Ведомость координат поворотных точек образуемого земельного участка

Таблица 1

<b>Условный номер земельного участка :ЗУ1</b>			
<b>Площадь многоконтурного земельного участка 22 кв.м.</b>			
<b>№ точек</b>	<b>Координаты</b>		<b>Длина</b>
	<b>Х</b>	<b>У</b>	
1	491812.63	1376827.48	6.50
2	491812.69	1376833.98	3.37
3	491809.32	1376833.93	0.89
4	491809.33	1376833.04	5.52
5	491809.34	1376827.52	3.29

**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.**

Образование 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 не предусматриваются данным проектом межевания территории.

**3.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.**

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка - среднеэтажная жилая застройка.

В соответствии с п. 12 п.п. 2.1 ст. 7 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п.6.

Требование Правил землепользования и застройки к предельным минимальным размерам земельных участков не применяются в случаях образования земельных участков: многоквартирными жилыми домами (Ж.2) с видами разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5) в целях размещения плоскостной открытой стоянки открытого типа для технических и других средств передвижения инвалидов.

**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.**

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 выполнена документация по планировке территории, утвержденная постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 01.12.2014 № 8867.

Ведомость координат характерных точек границ, в отношении которой утвержден проект межевания

Таблица 2

№ точек	Координаты	
	Х	У
1	491868.01	1376788.8
2	491860.97	1377172.39
3	491714.26	1377171.18
4	491712.81	1376787.13

**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 предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Красная линия утверждена постановлением администрации муниципального образования об утверждении документации по планировке территории в районе совхоза «Прогресс» от 01.12.2014 №8867.

## **7. 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.

### **Ограничения природного характера**

В соответствии со сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар, элемент планировочной структуры расположен в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов. Образуемый земельный участок входит в III пояс зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.

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

### **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 информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар:

- сведения о разработанной документации по планировке территории объектов регионального, федерального значения в границах элемента планировочной структуры отсутствуют;



- в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденный решением городской Думы Краснодара от 02.02.2020 №100 п. 1 " Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар", в границах элемента планировочной структуры предусмотрена зона планируемого к размещению объекта местного значения (улицы и дороги).

В границах образуемого земельного участка объекты местного значения отсутствуют.

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

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива управления, объектов культурного наследия ( памятники истории и культуры), выявленные объекты культурного наследия , объекты , обладающие признаками объектов культурного наследия, а также зоны их охраны и защитные зоны на рассматриваемом земельном участках не значатся.