

Общество с ограниченной ответственностью «Азимут»

г. Курган, ул. Куйбышева, д. 15, пом. /1
e-mail:azimut_45@mail.ru

тел.8(3522) 64-11-15
8-905-851-89-79

Проект межевания территории
ограниченный улицей Омская, проездом от улицы Омская
до здания, расположенного по адресу: ул. Омская, 138 к 1,
проездом от улицы Омская до здания, расположенного
по адресу: ул. Омская, 138 к 2, в городе Кургане

Основная часть

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Генеральный директор

М.Ю. Пахомов

Исполнитель

А.М. Урбан

г. Курган

2017 год

Состав проекта межевания территории

Основная часть	
1	Текстовая часть: пояснительная записка
2	Чертежи: Чертеж межевания территории (обзорный) Чертеж межевания территории Чертеж межевания территории Чертеж красных линий Границы существующих элементов планировочной структуры
Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
1	Чертежи: Границы существующих земельных участков Границы зон с особыми условиями использования территории Местоположение существующих объектов капитального строительства
Приложения	
1	Постановление Администрации города Кургана №6774 от 01.09.2017 г. о подготовке проекта межевания территории, ограниченной улицей Омская, проездом от улицы Омская до здания, расположенного по адресу: ул. Омская, 138 к 1, проездом от улицы Омская до здания, расположенного по адресу: ул. Омская, 138 к 2, в городе Кургане.
2	Свидетельство о государственной регистрации права №45-АА 543150 от 06.02.2013
3	Свидетельство о государственной регистрации права №45-АА 713711 от 24.02.2014
4	Свидетельство о государственной регистрации права №45-АА 853401 от 12.01.2015
5	Свидетельство о государственной регистрации права №45-АА 813292 от 02.10.2014
6	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (здание) №99/2017/46866792 от 12.12.2017 г.
7	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (здание) №99/2017/46866383 от 12.12.2017 г.
8	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок) №99/2017/46864245 от 12.12.2017 г.
9	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок) №99/2017/46865193 от 12.12.2017 г.
10	Письмо Департамента архитектуры, строительства и земельных отношений о красных линиях №А-2955-а от 20.09.2017 г.
11	Заключение Правительства Курганской области управление охраны объектов культурного наследия №22-06-5478 от 10.11.2017 г.
12	Протокол образования земельных участков
13	Акт о завершении работ по переустройству и (или) перепланировке нежилых помещений б/н от 17.10.2013 г.
14	Выписка из реестра членов ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» №1143 от 13.02.2017 г.

Содержание

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Пояснительная записка.....4

Чертежи: Лист 1, Лист 2, Лист 3, Лист 4

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертежи: Лист 5, Лист 6

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Пояснительная записка

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемого земельного участка, и в соответствии со ст. 11.3, п.3, пп.4 ЗК РФ, как основание для внесения проектируемого земельного участка в ЕГРН.

Проектом межевания предусматривается образование 3-х земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 45:25:040102:118, 45:25:040102:260 и земель не разграниченной государственной или муниципальной собственности расположенных по адресу: Российская Федерация, Курганская обл., г.Курган, ул.Омская.

Основанием для выполнения работ является:

- Постановление Администрации города Кургана №6774 от 01.09.2017 г. о подготовке проекта межевания территории, ограниченной улицей Омская, проездом от улицы Омская до здания, расположенного по адресу: ул. Омская, 138 к 1, проездом от улицы Омская до здания, расположенного по адресу: ул. Омская, 138 к 2, в городе Кургане.

Подготовка и утверждение проекта межевания территории осуществляются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Проектируемая территория расположена в северной части города Кургана в промышленной зоне.

Рельеф участка ровный.

Земельные участки 45:25:040102:118, 45:25:040102:260 находится в собственности Агаева Вургун Мусеиб оглы на основании свидетельств о государственной регистрации права №45-АА 853401 от 12.01.2015 г. и №45-АА 543150 от 06.02.2013 г.

В результате перераспределения образуется три земельных участка:

:ЗУ1

- разрешенное использование: для размещения магазина продовольственных и непродовольственных товаров с административными помещениями;

- категория земель: земли населенных пунктов;

- адрес: Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, ул. Омская, 140 ж;

- площадь: 3551 кв.м;

- территориальная зона: ПР 1 (зона объектов промышленности).

:ЗУ2

- разрешенное использование: для эксплуатации здания склада непродовольственных товаров;

- категория земель: земли населенных пунктов;

- адрес: Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, ул. Омская, 140 л;

- площадь: 1545 кв.м;

- территориальная зона: ПР 1 (зона объектов промышленности).

:ЗУ3

- разрешенное использование: коммунальное обслуживание (для размещения ГРПШ);

- категория земель: земли населенных пунктов;

- адрес: Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, ул. Омская, 140 м;

- площадь: 22 кв.м;

- территориальная зона: ПР 1 (зона объектов промышленности).

В проектах межевания территории наряду с земельными участками и связанными с ними правами собственников недвижимости выделяются части территории, обремененные правами третьих лиц (ограничения и сервитуты). Сервитут в самом общем случае рассматривается как право ограниченного пользования чужим (соседним) объектом недвижимости. Необходимо различать публичные и частные сервитуты. Публичный сервитут устанавливается в интересах неопределенного круга лиц (ст.23 ЗК РФ). При разработке проектов межевания установленные ранее публичные сервитуты уточняются. В соответствии с ними землепользователи обязаны обеспечить: безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры); возможность размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним и беспрепятственный доступ на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

На данной территории публичные сервитуты не установлены.

Земельные участки с кадастровыми номерами 45:25:040102:118, 45:25:040102:260 ликвидируются на основании проведения кадастровых работ, образуются земельные участки с новыми кадастровыми номерами.

На основании письма Департамента архитектуры, строительства и земельных отношений «о красных линиях» №А-2955-а от 20.09.2017 г. в указанном районе города красные линии не утверждены. Поэтому данным проектом межевания территории красные линии устанавливаются аналитическим методом* по улице Омская. Земельный участок :ЗУ1 образуется с учётом устанавливаемых красных линий. Здание с кадастровым номером 45:25:040102:293 выходит за границы существующих земельных участков 45:25:040102:118, 45:25:040102:260. С учётом проекции на землю фасадной части здания и отступы от границ земельного участка, проектом межевания испрашивается территория :Т/п1=485 кв.м для упорядочивания границ земельного участка под здание с кадастровым номером 45:25:040102:293, регистрация собственности здания в ЕГРН №45-45-16/306/2013-147 от 06.02.2013 г.

Зоны с особыми условиями использования территорий – это охранные, санитарно-защитные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. (ст.1, п.4 Градостроительного кодекса).

Из всех перечисленных зон в границах проектируемого элемента планировочной структуры присутствуют охранные зоны линейных сооружений которые внесены в Единый государственный реестр недвижимости, и санитарно-защитная зона объектов инженерной инфраструктуры чертеж Границ зон с особыми условиями использования территории в составе данного проекта межевания совмещён с чертежом Границ существующих земельных участков.

* Аналитический метод предполагает формирование границ линий, используя в качестве основы векторные карты (топографическая съёмка, материалы инженерно-геодезических изысканий или исполнительных съёмок, космо-снимки, в кадастре – сведения из единого государственного реестра недвижимости кадастрового плана территории)

Перечень законодательных и нормативных документов федеральные законы

Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, в редакции от 03.07.2016 г.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ в редакции от 03.07.2016 г.

Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в редакции от 02.01.2017 г.

Приказ №540 от 01.09.2014 г. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

Приказ Минстроя России от 25.04.2017 г. №742/пр «О порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов».

Приказ Минстроя России от 25.04.2017 г. №740/пр "Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории"

Приказ Минстроя России от 25.04.2017 г. №739/пр "Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории"

Приказ Минстроя России от 17.08.1992 г. №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»