

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
ограниченной улицами**

Пушкина, Ленина, Гоголя, Комсомольская, в городе Кургане

Основная часть

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Генеральный директор

М.Ю. Пахомов

Исполнитель

А.М. Урбан

г. Курган

2018 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 территорий
	Местоположение существующих объектов капитального строительства
Приложения	
1	Постановление Администрации города Кургана №2835 от 18.04.2017 г. о подготовке документации по планировке территории
2	План-схема расположения проектируемых красных линий б/н май 2017 г.
3	Протокол образования земельных участков
4	Выписка из ЕГРН на ЗУ 45:25:070306:91 №99/2017/24664722 от 08.08.2017 г.
5	Выписка из ЕГРН на ЗУ 45:25:070306:171 №99/2018/93283293 от 14.04.2018 г.
6	Выписка из ЕГРН на ЗУ 45:25:070306:39 №99/2018/93283298 от 14.04.2018 г.
7	Письмо Правительства Курганской области Управления охраны объектов культурного наследия №22-06-4615 от 20.09.2017 г.
8	Приказ Правительства Курганской области Управления культуры Курганской области №436 от 12.11.2014 г. «Об утверждении границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Градостроительный ансамбль центральной площади города Кургана»
9	Выписка из реестра членов ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» №1770 от 28.02.2018 г.

Содержание

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Пояснительная записка.....4

Чертежи: Лист 1, Лист 2, Лист 3

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертежи: Лист 4, Лист 5, Лист 6

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Пояснительная записка

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков, и в соответствии со ст. 11.3, п.3, пп.4 ЗК РФ, как основание для внесения проектируемых земельных участков в ЕГРН.

Проектом межевания предусматривается образование 3-х земельных участков.

Основанием для выполнения работ является:

- Постановление Администрации города Кургана №2835 от 18.04.2017 г. «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Пушкина, Ленина, Гоголя, Комсомольская, в городе Кургане».

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

Проектируемая территория расположена в центральной части города Кургана.

Рельеф участка ровный.

1. Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 45:25:070306:91 и земель не разграниченной государственной или муниципальной собственности для эксплуатации административного здания расположенного по адресу: Российская Федерация, Курганская обл., г.Курган, ул. Пушкина, дом 114 а.

:ЗУ1

- разрешенное использование: для эксплуатации административного здания
- категория земель: земли населенных пунктов
- адрес: Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, ул. Пушкина, д. 114 а
- площадь: 1177 кв.м
- территориальная зона: зона общественного назначения (ОДЗ 2)

Земельный участок 45:25:070306:91 находится в собственности Российской Федерации № регистрации права 45-45-01/012/2005-158 от 18.02.2005 г.

2. Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 45:25:070306:171 и земель не разграниченной государственной или муниципальной собственности для эксплуатации и обслуживания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Курганская обл., г.Курган, ул. Пушкина, дом 114.

:ЗУ2

- разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания многоквартирного жилого дома
- категория земель: земли населенных пунктов
- адрес: Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, ул. Пушкина, д. 114
- площадь: 335 кв.м
- территориальная зона: зона общественного назначения (ОДЗ 2)

Земельный участок 45:25:070306:171 находится в долевой собственности.

3. Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 45:25:070306:39 и земель не разграниченной государственной или муниципальной собственности для обслуживания здания учебного корпуса, расположенного по адресу: Российская Федерация, Курганская обл., г.Курган, ул.Комсомольская, 38.

:ЗУ3

- разрешенное использование: для обслуживания здания учебного корпуса
- категория земель: земли населенных пунктов
- адрес: Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, ул. Комсомольская, 38
- площадь: 1592 кв.м
- территориальная зона: зона общественного назначения (ОДЗ 2)

Земельный участок 45:25:070306:39 находится в собственности Российской Федерации № регистрации права 45-45-01/094/2006-425 от 13.10.2006 г., передан в постоянное (бессрочное) пользование.

Одновременно с внесением образуемых земельных участков в Единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН), формируются части земельных участков в границах охранных зон внесённых в ЕГРН, не зависимо от того указаны они в межевом плане или нет. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости" ст. 44, п.1

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**.

Красные линии являются проектируемыми и указаны в данном проекте межевания на основании подготовленной Департаментом архитектуры, строительства и земельных отношений Администрации города Кургана план-схемы расположения проектируемых красных линий г. Кургана в районе ул.Ленина – ул.Гоголя – ул.Комсомольская – ул.Пушкина б/н май 2017 г.

Данным проектом межевания территории формирование земельного участка под территории общего пользования не предусматривается техническим заданием заказчика работ.

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). Зоны, которые попадают в границу проектируемого элемента планировочной структуры, отражены в материалах по обоснованию проекта межевания на чертеже Границы зон с особыми условиями использования территории М 1:1000, лист 5.

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ Управления охраны объектов культурного наследия Правительства Курганской области проектируемая территория частично входит на территорию объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль центральной площади города Кургана». Проектируемая территория, в части, находящейся вне границ территории объекта культурного наследия, расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории – зоны охраны объектов культурного наследия (зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности), в границах которой установлены требования к градостроительным регламентам, ограничивающие этажность до 5 этажей. Учитывая изложенное, количество надземных этажей планируемого здания, включая технический этаж, мансардный, а также цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м, не должно превышать 5 этажей. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в границах зон охраны объектов культурного наследия не допускается. Данные о зоне охраны объектов культурного наследия не внесены в ЕГРН в соответствии с действующим законодательством.

Обременение образуемых участков данной зоной графически показано на Листе 5 Границы зон с особыми условиями использования территории.

Проектируемая территория **не входит** в границы особо охраняемых природных территорий.

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 17.08.1992 г. №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»

Постановление Правительства Курганской области от 14.07.2015 г. №221 «Об утверждении порядка определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в собственности Курганской области, землями или земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена».

РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ, принята постановлением Госстроя России от 6 апреля 1998 г. №18-30.