

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРИДПРИЯТИЕ "КАЛИНИНСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР"

353780, Краснодарский край, Калининский район, ст.Калининская ул.Ленина,151 тел/факс (86163)21-7-94 ОКПО 29578613 ИНН 2333009807 ОРГН 1022303950734 e_mail: kalinzem@rtmv.kuban.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

по объекту: "Земельные участки для обслуживания многоквартирного жилого дома (малоэтажная застройка), расположенные по адресу: Краснодарский край, Калининский район, с/о Бойкопонурский, х.Бойкопонура, ул.Бойко,71"

ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответсвенностью "Племзавод "Дружба"

Руководитель: Сазонов С.В.

Исполнитель: Новоселецкая О.В.

ст.Калининская 2019г.

1.Введение

Проект межевания территории по объекту: "Земельные участки для обслуживания многоквартирного жилого дома (малоэтажная застройка), расположенные по адресу: Краснодарский край, Калининский район, с/о Бойкопонурский, х.Бойкопонура, ул.Бойко,71" разработан на основании:

- Договора подряда №28-19 от 14.05.2019г.
- Постановления администрации муниципального образования Калининский район №820 от 14.08.2019г.

Разработка проекта межевания территории выполнена в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, техническим заданием на подготовку документации проекта межевания территории по объекту: "Земельные участки для обслуживания многоквартирного жилого дома (малоэтажная застройка), расположенные по адресу: Краснодарский край, Калининский район, с/о Бойкопонурский, х.Бойкопонура, ул.Бойко,71"

В процессе разработки проекта использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. №190-Ф3
 - "ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" ОТ 25.10.2001 N 136-ФЗ (РЕД. ОТ 27.06.2019)
- Правила землепользования и застройки Бойкопонурского сельского поселения Калининского района Краснодарского края, утвержденные решением совета Бойкопонурского сельского поселения от 14.08.2014г. №212, с изменениями от 31.10.2017г. №159
- Генеральный план Бойкопонурского сельского поселения Калининского района, утвержденный решением совета Бойкопонурского сельского поселения от 31.05.2013г. №162 (в редакции от 27.01.2017г. №116)
- Кадастровый план территории от 21.03.2019г. 23/ИСХ/19-588437
- Топографическая съемка от 13.06.2019г.
- Выписка из ЕГРН от 28.06.2019г. №99/2019/269769893

						Ли
					Пояснительная записка	
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- Выписка из ЕГРН от 11.01.2019г.
- Решение суда к делу №2-445/2018 от 26.06.2018г.

Целью проекта межевания территории является определение и установление местоположения границ образуемых земельных участков путем раздела земельного участка с КН 23:10:0802001:1110 государственная собственность которого не разграничена, расположенного по адресу: Краснодарский край, Калининский район, с/о Бойкопонурский, х.Бойкопонура ул.Бойко,71. Проект межевания территории в виде текстовых и графических материалов является основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, подготовки межевого плана на образуемые земельные участки.

Права смежных землепользователей не затронуты.

2. Информация о местоположении и краткая характеристика объекта проектирования

В административном отношении образуемые земельные участки расположены на территории Краснодарского края Калининского района х.Бойкопонура ул.Бойко, в кадастровом квартале 23:10:0802001.

В соответствии с утвержденным решением совета Бойкопонурского сельского поселения №212 от 14.08.2014г., (с изменениями от 31.10.2017г. №159) "Об утверждении правил землепользования и застройки Бойкопонурского сельского поселения Калининского района" образуемые участки расположены в территориальной зоне Ж-МЗ (Зона застройки малоэтажными жилыми домами). В зоне Ж-МЗ регламентами основных видов разрешенного использования предусмотрено:

Таблица 1.

Ж-МЗ. Зона застройки малоэтажными домами.

Зона малоэтажной смешанной жилой застройки $\mathcal{K}-M3$ выделена для формирования жилых районов с размещением отдельно стоящих индивидуальных жилых домов не выше 3 зтажей, блокированных домов с приквартирными участками не выше 3 зтажей, многоквартирных малоэтажных жилых домов не выше 4 зтажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

						Лис
					Пояснительная записка	
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	Отдельно стоящие ин- дивидуальные жилые дома	минимальная/максимальная площадь земельных участков — 400/2500 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) — 12 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий — 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка — 30%;
[2.3] - Блокированная жилая застройка	Блокированные жилые дома с количеством блоков в блокировке до 10 шт., каждый из которых расположен на отдельном земельном участке и имеющий выход на территорию общего пользования с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы)	минимальная/максимальная площадь земельных участков на один автономный блок — 200/800 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) — 6 м; минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блокировке - 3 м; при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки- 0 м; максимальное количество надземных этажей зданий — 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка — 40%;
[2.1.1] - Малоэтажная	Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные).	минимальная/максимальная площадь земельного участка — 1000 кв. м/15000 кв. м. минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) — 25 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 6 м; максимальное количество надземных этажей зданий — 4 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка — 30%;
многоквартирная жилая застройка	Многоквартирные жилые дома (блокированного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы);	минимальная/максимальная площадь земельных участков — 400/1000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) — 8 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий — 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка — 40%;

Г							Лис
H						Пояснительная записка	7.40
V	Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

[2.7.1] - Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан.	минимальная/максимальная площадь земельных участков — 18/100 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) — 3,5 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 0 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 4 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка — 100%;
[3.1] - Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) — 4 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий — 2 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка — 80%
Границы за	емельных участков ог	пределены с учетом сложившейся за

Границы земельных участков определены с учетом сложившейся застройки территории, с учетом объектов искусственного (металлические, деревянные ограждения, границы зданий, сооружений) происхождения.

Земельные участки граничат:

- с запада "красная линия" ул. Бойко (земли общего пользования) ;
- с севера земли общего пользования
- с востока земли общего пользования
- с юга земли общего пользования

						Лис
					Пояснительная записка	
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Таблица 2.

Характеристика исходного земельного участка

кадастровый	категория земель	вид разрешенного	Площадь, кв.м.
номер		использования по	
		документу	
23:10:0802001:1110	земли населенных пунктов	Для обслуживания много-	7838
		квартирного жилого дома	
		(малоэтажная застройка)	

Таблица 3. Характеристика образуемых земельных участков

кадастровый	обозначение	категория	вид разрешен-	Площадь,
квартал		земель	ного использо-	КВ.М.
			вания	
23:10:0802001	:3У1	земли населен-	Для индивидуаль-	1152
		ных пунктов	ного жилищного	
			строительства	
23:10:0802001	:3У2	земли населен-	Малоэтажная	4216
		ных пунктов	многоквартирная	
			жилая застройка	
23:10:0802001	:3У3	земли населен-	Малоэтажная	2469
		ных пунктов	многоквартирная	
			жилая застройка	

Таблица 4. **Характеристика образуемых частей**

Обозначение	обозначение	содержание ограничения	Площадь,
образуемого	части		кв.м.
участка			
:3У1	:чзу1	Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56,56.1 Земельного кодекса РФ	222
:3У2	:чзу1	Ограничение прав на земельный	714
	:чзу2	участок , предусмотренные	290
		статьями 56,56.1 Земельного	
		кодекса РФ	

						Лисг
					Пояснительная записка	
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

На образуемом земельном участке :3У2 расположено здание многоквартирного жилого дома с КН 23:10:0802001:1675 общей площадью 806,70 кв.м., на земельном участке :3У1 расположен здание (жилой дом) с КН 23:10:0802001:2682 общей площадью75,80 кв.м., на участке :3У3 здание многоквартирный дом общей площадью 382,5 кв.м.

3. Информация о границах территорий объектов культурного наследия попадающих на территорию образуемых земельных участков

Согласно утвержденного генерального плана Бойкопонурского сельского поселения, в границах рассматриваемой территории, объекты культурного наследия и их зоны охраны отсутствуют.

На территории образуемого земельного участка не обнаружены установленные в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации публичные сервитуты.

4. Информация о зонах с особыми условиями использования территории.

На территории образуемых участков :3У1, :3У2 установлена охранная зона Вл-10 кВ БП-3, входящая в электросетевой комплекс 10 кВ БП-3 от ПС-110/35/10кВ "Бойко-Понура" с прилегающими ВЛ и ГП.

Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

	 			_
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

5. Обоснование принятых решений

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Феде-

рации границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. При этом, исходя из требований части 2 статьи 6 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений в случае, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.3 Земельного Кодекса Российской Федерации, исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

- в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами.

Пунктом 2 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ определяет, что проект межевания территории разрабатывает в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

На основании выше изложенного подготовлен данный проект межевания территории.

_						
						Лист
					Пояснительная записка	
Изм	. Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

6. Каталоги координат образуемых земельных участков и их частей

Кадастровый квартал 23:10:0802001

:3У1- [2.1]- для индивидуального :чзу1- ограничение прав жилишного строительства

жилищного строительстви							
Но-	Координаты						
мер	X	У					
точки	(M)	(M)					
1	2	3					
10	512448.66	1362034.53					
1	512442.71	1362007.50					
7	512434.18	1361968.81					
11	512452.88	1361964.38					
12	512455.38	1361974.06					
13	512458.57	1361985.16					
14	512450.47	1361989.89					
15	512468.79	1362024.74					
10	512448.66	1362034.53					

Номер	Координаты					
точки	X	У				
	(M)	(M)				
1	2	3				
8	512436.55	1361979.58				
7	512434.18	1361968.81				
11	512452.88	1361964.38				
12	512455.38	1361974.06				
17	512455.88	1361975.79				
8	512436.55	1361979.58				

Площадь- 1152 кв.м.

Площадь-222 кв.м.

Кадастровый квартал 23:10:0802001

:3У2- [2.1.1]- малоэтажная многоквартирная жилая застройка

Номер	Координаты						
точки	X	У					
	(M)	(M)					
1	2	3					
1	512442.71	1362007.50					
2	512381.27	1362019.42					
3	512392.24	1362070.29					
4	512380.07	1362078.26					
5	512361.15	1362056.97					
6	512362.54	1361985.77					
7	512434.18	1361968.81					
1	512442.71	1362007.50					

Площадь $-42\overline{16}$ кв.м.

:чзу1- ограничение прав

Номер	Координаты					
точки	X	У				
	(M)	(M)				
1	2	3				
8	512436.55	1361979.58				
9	512362.38	1361994.11				
6	512362.54	1361985.77				
7	512434.18	1361968.81				
8	512436.55 1361979.58					

Площадь- 714 кв.м. :чзу2- ограничение прав

Номер	Координаты					
точки	X	У				
	(M)	(M)				
1	2	3				
18	512380.51	1362077.97				
4	512380.07	1362078.26				
19	512363.47	1362059.58				
5	512361.15	1362056.97				
20	512361.50	1362039.01				
21	512384.60	1362075.30				
18	512380.51 1362077.97					

Площадь- 290 кв.м.

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дат

Кадастровый квартал 23:10:0802001

:3У3-[2.1.1]- малоэтажная многоквартирная жилая застройка

Но-	Координаты					
мер	X	У				
точки	(M)	(M)				
1	2	3				
1	512442.71	1362007.50				
10	512448.66	1362034.53				
16	512441.99	1362037.77				
3	512392.24	1362070.29				
2	512381.27	1362019.42				
1	512442.71	1362007.50				

Площадь- 2469 кв.м.

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата