



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КУРСКА

Курской области

РАСПОРЯЖЕНИЕ

«29» октября 2024 г.

№ 719-ра

Об утверждении проекта межевания территории квартала, ограниченного улицами Школьная, Кавказская, Прогулочная в г. Курске

В соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Администрации Курской области от 06.05.2022 № 517-па «Об особенностях осуществления градостроительной деятельности на территории Курской области»:

1. Утвердить проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Школьная, Кавказская, Прогулочная в г. Курске согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Комитету документационного, ресурсного обеспечения и автоматизации систем управления Администрации города Курска (Калинина И.В.) обеспечить направление текста настоящего распоряжения в газету «Городские известия» и размещение настоящего распоряжения на официальном сайте Администрации города Курска в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Управлению информации и печати Администрации города Курска (Бочарова Н.Е.) обеспечить опубликование настоящего распоряжения в газете «Городские известия».

4. Распоряжение вступает в силу со дня его подписания.

Главы города Курска

И. Куцак



ООО МПП "ЗЕМЛЕМЕР"

Свидетельство о допуске к работам в области инженерных изысканий № 080-01/И-038
Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации №102-01/П-176

ПРИЛОЖЕНИЕ
УТВЕРЖДЕНО
распоряжением

Администрации города Курска
от «29» октября 2024 г.
№ 719-ра

Заказчик: ООО "Агроторгсервис"

*"Территория квартала, ограниченного улицами
Школьная, Кавказская, Прогулочная города Курска"*

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

12609/23Ю-ПМТ1

Ген. директор ООО МПП "ЗЕМЛЕМЕР"

А.П. Карпушин

Разработал

А.Н. Косарев

г. Курск 2024г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по его обоснованию

раздел 1 "Проект межевания территории. Текстовая часть";

раздел 2 "Проект межевания территории. Чертежи межевания территории".

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя:

раздел 3 "Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

						12609/23Ю-02-ПМТ 1			
						Проект межевания территории "Территория квартала, ограниченного улицами Школьная, Кавказская, Прогулочная города Курска".			
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата				
						Заказчик:	заказ	Лист	Листов
Директор	Карпушин				08.24	ООО "Агроторгсервис"		-	1
Проверил						Состав проекта	ООО МПП "ЗЕМЛЕМЕР"		
Исполнитель	Косарев А.				08.24				

№ п/п	Наименование	Стр.
	Состав проекта.	2
	Содержание тома.	3

Раздел 1 "Проект межевания территории. Текстовая часть".

1	Основные положения	5
2.2	Межевание территории	5-7
2.3	Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе возможные способы его образования, вид разрешенного использования образуемого земельного участка	6-9

Раздел 2 Проект межевания территории. Графическая часть"

1.1	Чертеж межевания территории	11
-----	-----------------------------	----

						12609/23Ю-02-ПМТ 1					
						Проект межевания территории "Территория квартала, ограниченного улицами Школьная, Кавказская, Прогулочная города Курска".					
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата						
						Заказчик: ООО "Агроторгсервис"			заказ	Лист	Листов
Директор	Карпушин				08.24					-	1
Проверил						Содержание проекта			ООО МПП "ЗЕМЛЕМЕР"		
Исполнитель	Косарев А.				08.24						

*раздел 1 "Проект межевания территории.
Текстовая часть".*

1.1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Заказчик работ: ООО "Агроторгсервис"

Проект межевания территории расположенной по в районе ул. Школьная, Кавказская, Прогулочная города Курска Курской области, выполнен на основе проекта планировки данной территории, в соответствии со статьей 43 ГК РФ.

1.2. Проект межевания территории выполнен на основании следующих документов:

- 1 Генерального плана МО «Город Курск».*
- 2 Правил землепользования и застройки МО «Город Курск» в действующей редакции;*
- 3 Договор на выполнение проекта межевания № 12609/23-Ю от 01.03.2023г.*
- 4 Кадастрового план территории кадастрового квартала 46:29:102141.*

1.3. Проект межевания территории выполнен в соответствии со следующими документами:

- 1 Градостроительным кодексом Российской Федерации;*
- 2 Нормативы градостроительного проектирования Курской области*
- 3 Земельным кодексом Российской Федерации;*
- 4 СНиП, СП и другими нормативными и правовыми актами и нормативно-техническими документами Российской Федерации и Курской области в области градостроительства.*

Основной задачей проекта межевания территории является:

Межеванию подлежат не разграниченные государственные земли кадастрового квартала 46:29:102141 путем образования земельных участков и перераспределения существующих.

2 МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

2.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

Территория проектирования находится в зоне умеренно-континентального климата с тёплым летом, умеренно-холодной зимой с устойчивым снежным покровом, хорошо выраженными переходными зонами, но менее длительными переходными периодами весной и осенью. В соответствии с ГСН 81-05-02-2007 территория отнесена к III климатической зоне. В границах проектирования особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия, а также земли лесного фонда, городские леса и рекреационные зоны, отсутствуют.

Проект межевания территории подготовлен в составе проекта планировки на основании п. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ и в соответствии с ст. 39.28. Земельного кодекса РФ. Границы земельных участков установлены с учетом действующих технических регламентов и нормативов градостроительного проектирования. Границы образуемых земельных участков определены по красной линии и другим границам. Смежные границы существующих землепользователей при разработке проекта межевания не подлежат изменению.

Территория проектирования общей площадью 12,42га включает в себя: 17 земельных участков ГКН площадью 9,93га, а также земли, государственная собственность на которые не разграничена, общей площадью 2,42га.

Проектом межевания территории предусмотрено образование 2-х земельных участков путём перераспределения земельных участков и земель, и 5 участков путем образования из не разграниченных государственных земель .

В соответствии пп 2. п.1.ст. 39.28 ЗК РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности. В данном пункте перераспределение допускается: в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Недостатки землепользования - отклонения от оптимальных размеров, неудобства в размещении земельных массивов и границ земельных участков, отрицательно влияющих на использование земли. К ним относятся: чересполосица, вкрапливание, дальнотемелье, вклинивание, изломанность границ, нерациональный размер землепользования, нерациональная структура угодий и другие. Вклинивания - расположение отдельных частей землепользования, уходящих вглубь другого землепользования и создающих неудобства в организации территории обоих земельных участков. Изломанность границ - размещение под острыми углами границ земельных участков, вызывающее неудобства в их использовании, ухудшающее конфигурацию земельного массива.

Для определения возможности использования территории для строительства дома, здания или иного сооружения одной из важных составляющих является информации о зонах с особыми условиями использования территорий. Охранная зона устанавливается в зависимости от вида охраняемого объекта.

В зависимости от вида зон в пределах ее территории устанавливаются те или иные ограничения использования земельных участков. Любая охранная зона предполагает наличие ограничений по целевому использованию земельного участка. Охранная зона трубопровода может повлечь запрет на строительство зданий, строений и сооружений.

Следует отметить, что если вблизи земельного участка или на его части расположен трубопровод, то это может указывать на то, что земельный участок входит в охранную зону, а отсутствие в ЕГРН сведений об охранной зоне не является основанием для освобождения собственника земельного участка, расположенного в границах такой зоны, от выполнения требований к режиму использования таких земель.

При проведении геодезических изысканий было выявлено, что на территории, которая подлежит перераспределению проходят сети канализации, газоснабжения, электрокабели подземные, линия электропередачи низкого напряжения, теплосеть.

Действующие коммуникации расположены на большей части территории и бесспорно имеют охранные зоны, в связи с чем расположение объектов капитального строительства в данном месте невозможно.

Обременения (ограничения), установленные в отношении перераспределяемого участка, имеют пространственные границы, и при формировании самостоятельного участка он будет, практически полностью расположен в зоне обременения (ограничения) сетей, что не позволит его использовать в соответствии с разрешённым видом использования. Указанные обстоятельства являются препятствием в формировании самостоятельного участка.

Таким образом, перераспределяемая площадь неразграниченных земель государственной собственности, по земельному участку с условным номером 46:29:10214:1:3У1, в размере 924 кв.м., не может быть сформирована в виде самостоятельного земельного участка, ввиду отсутствия территорий доступных для строительства, так как расположена в охранных зонах инженерных сетей и не соответствует градостроительному регламенту предусмотренному Правилами землепользования и застройки МО г. Курск, утверждёнными решением Курского городского Собрания от 23.10.2007 № 388-З-РС. Соответственно не может быть предоставлена заинтересованным лицам в соответствии с нормами Земельного кодекса РФ, так как основная часть участка находится в зонах с особыми условиями использования территории.

Перераспределяемая площадь неразграниченных земель государственной собственности, по земельному участку с условным номером 46:29:102141:3У2 в размере 441 м.кв. расположена под существующим зданием по адресу г. Курск, ул. Кавказская, 2Д и так-же не может быть сформирована в виде самостоятельного земельного участка.

Сведения об образуемом земельном участке, в том числе возможные способы его образования представлены в таблице № 1. Образуемые земельные участки относятся к категории – земли населенных пунктов и расположен в границах Центрального округа Города Курска Курской области.

На основании полученных материалов и проведенных работ, составлены ведомости координат характерных точек границ земельных участков

2.2 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.

Проектом предусматривается образование земельного участков с видом разрешенного использования территории общего пользования состоящего из 4 частей общей площадью 1,5га. Территории, планируемые для резервирования и (или) изъятия для государственных или муниципальных нужд, в границах территории, в отношении которой разработан проект межевания, отсутствуют.

2.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, устанавливается с в соответствии функциональными зонами определенными проектом планировки, с правилами землепользования и застройки МО "Город Курск" в соответствующей градостроительной зоне, а так же приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/04.12 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков. Сведения об устанавливаемых видах разрешенного использования образуемых земельных участков представлены в таблице № 1.

Таблица № 1
Перечень и сведения об образуемых земельных участках

№	условные номера образуемых земельных участков	условные номера части образуемых земельных участков	кадастровый номер земельного участка / квартала	Вид разрешенного использования земельного участка (части земельного участка) существующий	Вид разрешенного использования земельного участка (части земельного участка) устанавливаемый	Категория земель	Адрес земельных участков	Способ образования земельного участка	Площадь исходных земельных участков кв.м.	Площадь части образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка
1	46:29:102141:ЗУ1	46:29:102141:ЗУ1(1)	46:29:102141:887	для строительства здания офиса	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)		Курская область, г. Курск, ул. Прогулочная, 4	перераспределение участка 46:29:102141:887	2100	2100	3024
		46:29:102141:Т/п1	46:29:102141						924		
2	46:29:102141:ЗУ2		46:29:102141:911	для научной и административно-хозяйственной деятельности	для научной и административно-хозяйственной деятельности		Курская область, г. Курск, ул. Кавказская, 2Д	перераспределение участка 46:29:102141:911	1059	1059	1501
		46:29:102141:Т/п3	46:29:102141						442		
3	46:29:102141:ЗУ3	46:29:102141:ЗУ3(1)	46:29:102141		земельные участки (территории) общего пользования	Земли населённых пунктов	Курская обл, г. Курск, ул. Кавказская	образование из не разграниченных государственных земель		268	12325
		46:29:102141:ЗУ3(2)	46:29:102141						7386		
		46:29:102141:ЗУ3(3)	46:29:102141						4202		
		46:29:102141:ЗУ3(4)	46:29:102141						469		
4	46:29:102141:ЗУ4		46:29:102141				Курская область, город Курск, ул. Школьная			3871	
5	46:29:102141:ЗУ5		46:29:102141		Среднеэтажная жилая застройка		Курская область, город Курск, ул.К.Маркса ⁷⁰ / ₈			4479	
6	46:29:102141:ЗУ6		46:29:102141		Предоставление коммунальных услуг		Курская область, город Курск, ул. Школьная	образование из не разграниченных государственных земель			249
7	46:29:102141:ЗУ7		46:29:102141		Предоставление коммунальных услуг		Курская область, город Курск, ул. Школьная				308
									итого:		25757

Инов. N подл.
Подп. и дата
Взам. инв. N

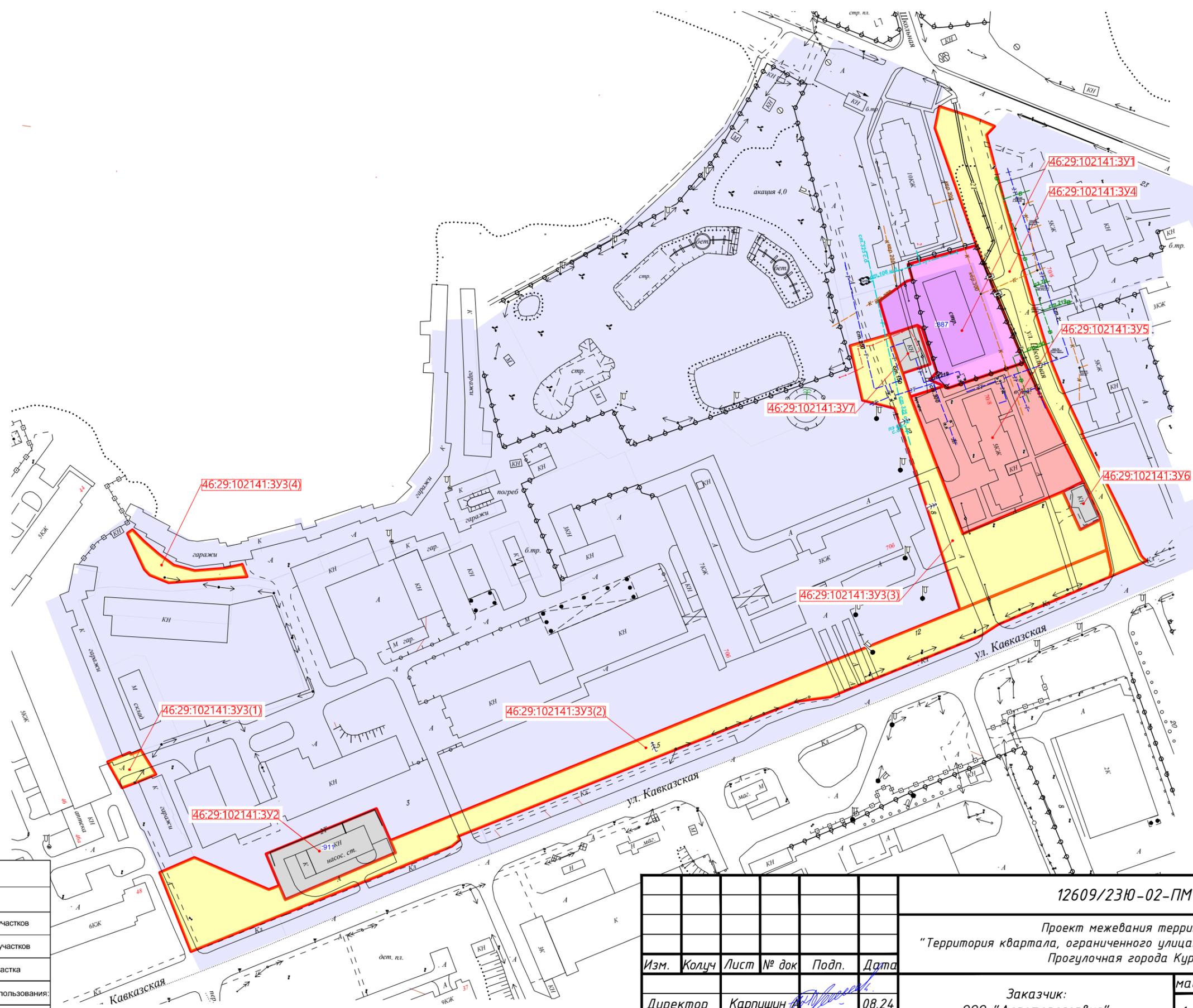
2.4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

46:29:102141:3У1		
№	X	Y
1	424 765,600	1 297 987,070
2	424 756,060	1 297 952,430
3	424 748,262	1 297 954,669
4	424 747,470	1 297 951,810
5	424 737,490	1 297 937,910
6	424 720,460	1 297 942,890
7	424 720,530	1 297 943,230
8	424 725,130	1 297 957,100
9	424 723,750	1 297 959,510
10	424 701,300	1 297 966,970
11	424 697,470	1 297 963,390
12	424 694,320	1 297 970,720
13	424 694,320	1 297 970,720
14	424 693,181	1 297 972,633
15	424 706,166	1 298 011,439
46:29:102141:3У2		
№	X	Y
1	424 457,842	1 297 692,487
2	424 464,000	1 297 689,820
3	424 480,130	1 297 682,835
4	424 457,240	1 297 626,820
5	424 441,200	1 297 633,540
6	424 434,001	1 297 636,612
46:29:102141:3У3(1)		
№	X	Y
1	424 509,850	1 297 563,370
2	424 507,700	1 297 558,320
3	424 508,570	1 297 557,820
4	424 503,830	1 297 546,520
5	424 490,710	1 297 553,870
6	424 493,500	1 297 561,210
7	424 496,460	1 297 568,330
8	424 497,560	1 297 570,970
46:29:102141:3У3(2)		
№	X	Y
1	424 581,080	1 297 978,820
2	424 464,000	1 297 689,820
3	424 457,842	1 297 692,487
4	424 434,001	1 297 636,612
5	424 441,200	1 297 633,540
6	424 439,090	1 297 628,310
7	424 455,340	1 297 590,450
8	424 447,770	1 297 572,890
9	424 407,780	1 297 588,770
10	424 425,690	1 297 633,260
11	424 461,030	1 297 721,080
12	424 464,370	1 297 725,050
13	424 466,150	1 297 724,210

14	424 470,760	1 297 735,810
15	424 534,470	1 297 895,920
16	424 536,770	1 297 912,820
17	424 567,800	1 297 989,360
18	424 573,440	1 297 997,960
19	424 597,721	1 298 054,776
20	424 601,083	1 298 055,474
21	424 611,253	1 298 053,300
22	424 589,976	1 298 000,730
23	424 589,976	1 298 000,730
46:29:102141:3У3(3)		
№	X	Y
1	424 688,940	1 297 953,550
2	424 700,780	1 297 949,770
3	424 720,460	1 297 942,890
4	424 714,700	1 297 923,021
5	424 687,130	1 297 929,270
6	424 683,050	1 297 945,700
7	424 581,080	1 297 978,820
8	424 611,253	1 298 053,300
9	424 626,646	1 298 050,009
10	424 621,507	1 298 039,699
11	424 640,752	1 298 030,938
12	424 619,328	1 297 980,246
46:29:102141:3У3(4)		
№	X	Y
1	424 603,870	1 297 614,800
2	424 602,000	1 297 605,760
3	424 600,750	1 297 590,690
4	424 603,510	1 297 580,110
5	424 609,120	1 297 572,560
6	424 615,600	1 297 565,050
7	424 621,431	1 297 559,149
8	424 619,690	1 297 556,520
9	424 601,350	1 297 565,250
10	424 598,470	1 297 567,970
11	424 594,630	1 297 577,500
12	424 597,710	1 297 617,180
46:29:102141:3У4		
№	X	Y
1	424 802,030	1 297 997,400
2	424 821,600	1 297 992,170
3	424 825,910	1 297 996,390
4	424 830,480	1 297 985,330
5	424 836,060	1 297 968,370
6	424 825,050	1 297 966,050
7	424 765,600	1 297 987,070
8	424 706,166	1 298 011,439
9	424 645,182	1 298 041,834
10	424 627,990	1 298 049,722

9	424 645,182	1 298 041,834
10	424 627,990	1 298 049,722
11	424 601,083	1 298 055,474
12	424 597,721	1 298 054,776
13	424 605,710	1 298 073,470
14	424 606,720	1 298 072,080
15	424 608,370	1 298 070,660
16	424 623,700	1 298 063,640
17	424 670,240	1 298 040,540
18	424 671,030	1 298 040,720
19	424 683,680	1 298 034,840
20	424 690,210	1 298 031,680
21	424 706,100	1 298 025,340
22	424 717,400	1 298 021,550
23	424 730,510	1 298 017,510
24	424 761,150	1 298 008,630
46:29:102141:3У5		
№	X	Y
1	424 706,166	1 298 011,439
2	424 693,181	1 297 972,633
3	424 694,320	1 297 970,720
4	424 688,940	1 297 953,550
5	424 619,328	1 297 980,246
6	424 640,752	1 298 030,938
7	424 645,984	1 298 041,435
46:29:102141:3У6		
№	X	Y
1	424 645,984	1 298 041,435
2	424 640,752	1 298 030,938
3	424 621,507	1 298 039,699
4	424 626,646	1 298 050,009
5	424 627,990	1 298 049,722
6	424 645,182	1 298 041,834
46:29:102141:3У7		
№	X	Y
1	424 725,130	1 297 957,100
2	424 720,530	1 297 943,230
3	424 720,460	1 297 942,890
4	424 700,780	1 297 949,770
5	424 705,370	1 297 963,640

*раздел 2 "Проект межевания территории.
Чертежи межевания территории".*



Взам. инв. N	
Подп. и дата	
Инв. N подл.	
Условные обозначения	
	границы планируемых элементов планировочной структуры
	Границы образуемых земельных участков
	Границы изменяемых земельных участков
	Условный номер образуемого участка
Образуемые участки с видом разрешенного использования:	
	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
	Среднеэтажная жилая застройка
	Земельные участки (территории) общего пользования
	Предоставление коммунальных услуг

ПРИМЕЧАНИЕ: линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений не устанавливаются так как проектирование осуществляется на ранее застроенной территории. В границах проектирования устанавливаемым и существующим границ публичных сервитутов и существующих элементов планировочной структуры нет.

12609/23Ю-02-ПМТ1					
Проект межевания территории "Территория квартала, ограниченного улицами Школьная, Кавказская, Прогулочная города Курска".					
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Директор	Карпушин				08.24
Исполнитель	Косарев А.				08.24
				Заказчик:	масштаб
				ООО "Агроторгсервис"	1:1000
				Чертеж межевания территории	Лист
				ООО МПП "ЗЕМЛЕМЕР"	Листов
					1
					1