

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 улицей Дружбы, переулком Спартака и
границами водного объекта в городе Кургане**

Основная часть

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Генеральный директор

С.В. Украинец

Исполнитель

А.М. Урбан

г. Курган

2020 год

Состав проекта межевания территории

Основная часть	
1	Текстовая часть:
	пояснительная записка
2	Чертежи:
	Чертеж межевания территории (обзорный)
	Чертежи межевания территории
Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
1	Границы существующих земельных участков
	Границы зон с особыми условиями использования территории
	Местоположение существующих объектов капитального строительства
Приложения	
1	Постановление Администрации города Кургана №4270 от 05.07.2019 г. «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицей Дружбы, переулком Спартака и границами водного объекта в городе Кургане»
2	Письмо Правительства Курганской области, управления охраны объектов культурного наследия №22-06-4164 от 13.08.2019 г.
3	Письмо Департамента Архитектуры, строительства и земельных отношений Администрации г. Кургана №4799-А, 4798-А, 4794-А, 4793-А от 08.08.2019 г.
4	Выписка из ЕГРН на земельный участок №99/2020/367587373 от 23.12.2020 г.
5	Выписка из ЕГРН на земельный участок №99/2019/250033384 от 12.03.2019 г.
6	Выписка из ЕГРН на здание №99/2019/262777924 от 21.05.2019 г.
7	Протокол образования земельного участка б/н от 21.12.2020 г.
8	Схема границ предполагаемых к использованию земель на КПТ с согласованием ПАО «Курганская генерирующая компания» от 06.05.2019 г.
9	Выписка из реестра членов ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» №11875 от 13.05.2020 г.

Содержание

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Пояснительная записка.....4

Чертежи: Лист 1, Лист 2

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертежи: Лист 3

Пояснительная записка

Подготовка проекта межевания территории, ограниченной улицей Дружбы, переулком Спартака и границами водного объекта в городе Кургане, осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков в соответствии со ст. 11.3, п.3, пп.4 Земельного кодекса РФ, и как основание для внесения проектируемых земельных участков в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН).

Координаты границы территории в пределах
которой разрабатывается проект межевания
СК г.Курган

№ п/п	Координаты точек	
	X	Y
1	-2121.36	-4424.80
2	-2091.08	-4398.70
3	-2055.67	-4372.85
4	-2068.13	-4353.13
5	-2070.24	-4157.69
6	-2227.24	-4154.15
7	-2271.57	-4152.69
8	-2312.00	-4182.54
9	-2275.24	-4220.16
1	-2121.36	-4424.80

Проектируемая территория расположена в западной части города Кургана. Категория земель – земли населенных пунктов. В ограниченную территорию попадает преимущественно территориальная зона Ж 3 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами) и по ул. Дружбы частично территориальная зона ОДЗ 1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения).

Рельеф проектируемой территории ровный.

Проектом межевания территории определяется местоположение одного земельного участка:

Вид кадастровых работ:

- образование земельного участка путём перераспределения земельного участка с кадастровым номером 45:25:070108:1110 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности (:ЗУ1);

Основанием для выполнения работ является:

- Постановление Администрации г. Кургана №4270 от 05.07.2019 г. «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицей Дружбы, переулком Спартака и границами водного объекта в городе Кургане»;

- Договор подряда на выполнение землеустроительных работ №323 от 23.07.2019 г. с ООО «Мобил ТелеКом».

1. Образование земельного участка. Обоснование проектных решений.

Образование земельного участка путём перераспределения земельного участка с кадастровым номером 45:25:070108:1110 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности

:ЗУ1

- разрешенное использование: деловое управление;
- категория земель: земли населенных пунктов;
- адрес: Российская Федерация, Курганская обл., городской округ город Курган, г. Курган, ул. Тельмана, 12а;
- площадь: 2428 кв.м; (:1110/п1+Т/п1=2260+168)
- территориальная зона: Ж 3 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами).

Земельный участок с кадастровым номером 45:25:070108:1110 находится в частной собственности, номер государственной регистрации 45:25:070108:1110-45/060/2019-2 от 26.02.2019, обременение №45:25:070108:1110-45/051/2020-3 от 23.09.2020 (Ипотека). Руководствуясь ст.11.2, п.4. образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков. Отсутствие такого согласия согласно ст.26, 218-ФЗ «О государственной регистрации права» является основанием для приостановления осуществления кадастрового учёта.

Перераспределение осуществляется с учётом положений ЗК РФ ст.39.28, п.1, п.п.2 в целях исключения изломанности границ. Границы земельного участка с кадастровым номером 45:25:070108:1110 сформированы таким образом, что в юго-восточном направлении образуют клин, длиной 73 м и шириной 4 м по которому должен осуществляется доступ к административному зданию (кад. №45:25:000000:23506) расположенному в пределах этого земельного участка. При этом фактически проезд (проход) осуществляется по территории земельного участка 45:25:070108:1111 для обслуживания многоквартирного дома №12. Во избежание претензий со стороны жителей многоквартирного жилого дома, добавляется территория земель госсобственности :Т/п1=168 кв.м устраняя изломанность границ земельного участка до ширины 5.89 м, до максимально возможной, поскольку ограничена теплотрассой ПАО «Курганская генерирующая компания». Граница образуемого земельного участка от т. н1 до т. н5 сформирована в границе охранной зоны тепловой трассы с реестровым номером 45:25-6.425, не доходя до трубы теплотрассы 50 см. При этом использование территории в пределах такой охранной зоны согласовано с генерирующей организацией при условии соблюдения охранной зоны теплосети.

Согласно Правил землепользования и застройки г.Кургана утв. Решением Думы №203 с изменениями от 19.08.2020 г. (далее – регламент), образуемый участок попадает в территориальную зону Ж 3 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами), определяемое разрешенное использование образуемому земельному участку «деловое управление», для территориальной зоны Ж 3, является основным видом разрешенного использования земельных участков.

Увеличение площади осуществляется за плату, размер которой определяется в порядке, установленном постановлением Правительства Курганской области от 14.07.2015 г. №221.

Протокол образования земельного участка представлен в приложении к настоящему проекту межевания территории.

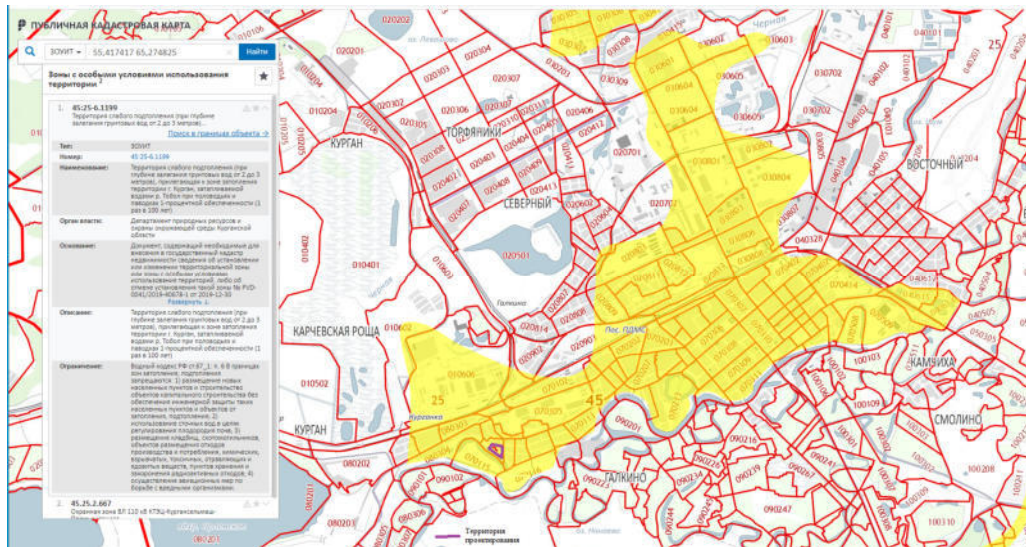
Доступ к образуемому земельному участку осуществляется по территории общего пользования.

Особые отметки: для реализации проектных решений, на этапе проведения кадастровых работ по образованию земельного участка путём перераспределения земельного участка с кадастровым номером 45:25:070108:1110 и земель находящихся в государственной или муниципальной

собственности, необходимо снять с кадастрового учёта земельный участок с кадастровым номером 45:25:000000:19229 (1-2) под сооружением распределительный подземный полиэтиленовый газопровод среднего давления $P=0,3$ МПа, кадастровый номер сооружения 45:25:000000:27094 (собственность ООО «Мобил ТелеКом»). Статус сведений о земельном участке - «временные», дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимости: 01.03.2022 г. ст.72, п.7, 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Согласно Постановления Правительства РФ от 12.11.2020 г. №1816, на такие линейные объекты не требуется разрешение на строительство (реконструкцию), в связи с этим не требуется формирование земельного участка. Размещение таких объектов осуществляется на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, согласно перечня предусмотренного Постановлением Правительства РФ №1300 от 03.12.2014 г.

- На данной территории публичные сервитуты не установлены.
- В указанном районе города красные линии не утверждены. Данным проектом межевания территории красные линии не устанавливаются в виду не значительной территории проектирования и расположения в данной территории, преимущественно промышленных объектов.
- Согласно схеме ограничений использования территории муниципального образования города Кургана, входящей в состав Генерального плана города Кургана, территория, ограниченной улицей Дружбы, переулком Спартака и границами водного объекта в городе Кургана, расположена в зоне затопления 1%-ным паводком, реестровый номер зоны 45:25-6.1199.



- Данным проектом межевания территории, формирование земельного участка под территории общего пользования не предусматривается.
- Зоны с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ) – 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). В границах территории, в пределах которой разрабатывается проект межевания территории, присутствуют охранные зоны линейных сооружений, которые внесены в

Единый государственный реестр недвижимости и отображены на Листе 5, чертеж Границ зон с особыми условиями использования территории в составе данного проекта межевания совмещён с чертежом Границ существующих земельных участков и с чертежом Местоположение существующих объектов капитального строительства.

- Согласно Заключения Правительства Курганской области, Управления охраны объектов культурного наследия №22-06-4164 от 13.08.2019 г., объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, зоны охраны объектов культурного наследия и защитные зоны отсутствуют.
- Проектируемая территория не входит в границы особо охраняемых природных территорий.

Перечень нормативных и законодательных документов

Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г.;

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, в редакции от 28.08.2020 г.;

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ в редакции от 15.10.2020 г.;

Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в редакции от 01.10.2020 г.;

Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», в редакции от 04.02.2019 г.;

Правила землепользования и застройки г.Кургана утвержденные Решением Курганской городской Думы № 203, с изм. от 19.08.2020 г.;

Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2019 г. №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке», в редакции от 14.12.2018 г.;

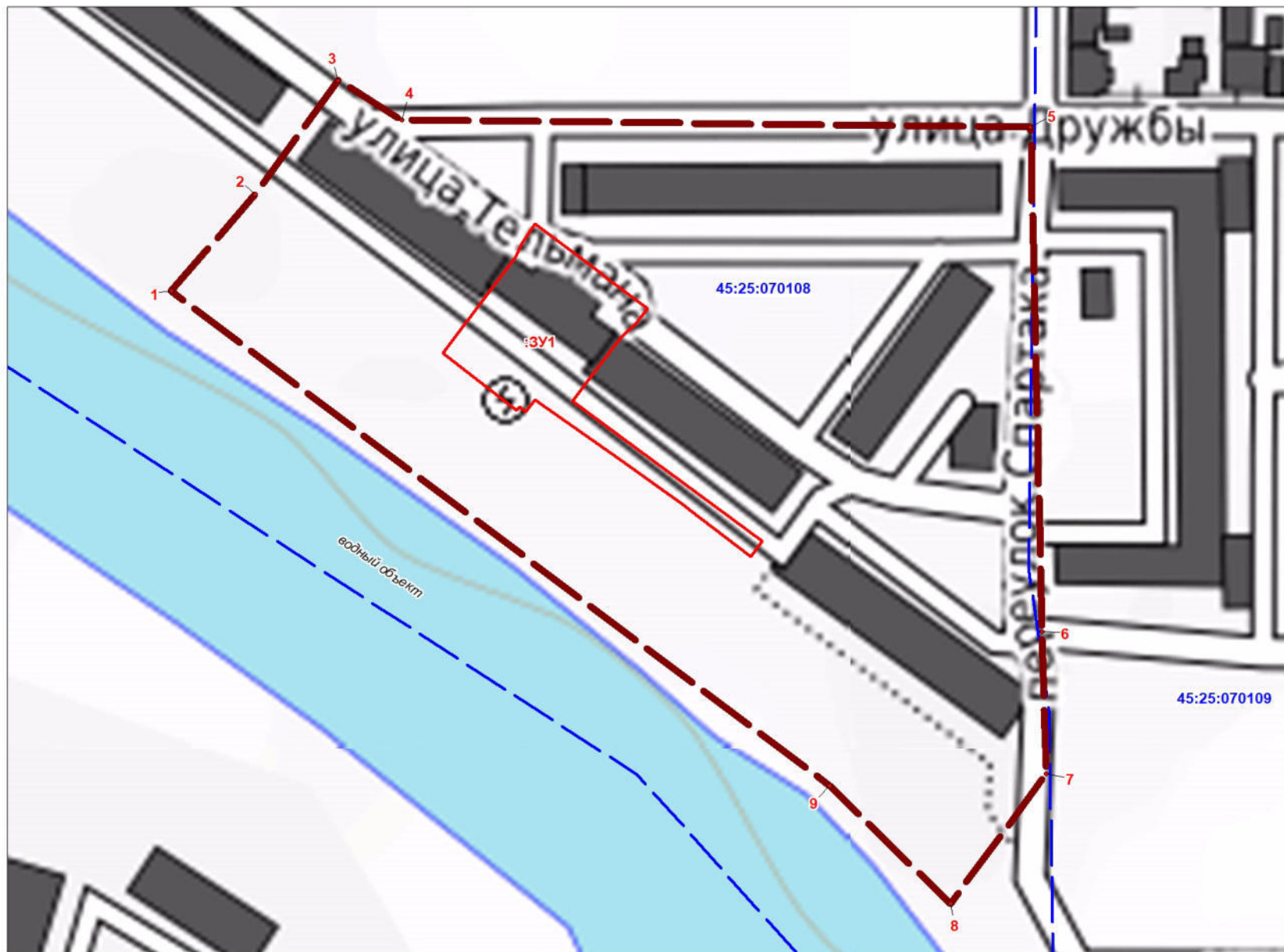
Постановление Правительства Курганской области от 14.07.2015 г. №221;

Постановление Правительства РФ от 12.11.2020 г. №1816;

Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 г. №1300.

Координаты границы территории в пределах которой разрабатывается проект межевания территории
СК г.Курган

Имя точки	X_проект	Y_проект
1	-2 121.36	-4 424.80
2	-2 091.08	-4 398.70
3	-2 055.67	-4 372.85
4	-2 068.13	-4 353.13
5	-2 070.24	-4 157.69
6	-2 227.24	-4 154.15
7	-2 271.57	-4 152.69
8	-2 312.00	-4 182.54
9	-2 275.24	-4 220.16
1	-2 121.36	-4 424.80



Условные обозначения:



Образуемый земельный участок



Граница территории в пределах которой разрабатывается проект межевания территории, точка для закрепления в реестре границ ЕГРН



Граница и номер кадастрового квартала

Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
	Ген. директор	Украинец С.В.			02.12.20
	Исполнитель	Урбан А.М.			02.12.20

Проект межевания территории, ограниченной улицей Дружбы, переулком Спартак и границами водного объекта в городе Кургане

Основная часть

Стадия	Лист	Листов
ПМ	1	3

Чертеж межевания территории (обзорный)
М 1:1300

ООО "Азимут"
г. Курган 02-12-2020

Вид кадастровых работ:
 образование земельного участка путём перераспределения земельного участка
 с кадастровым номером 45:25:070108:1110 и земель находящихся
 в государственной или муниципальной собственности

обозначение земельного участка: :ЗУ1

разрешенное использование: деловое управление

категория земель: земли населенных пунктов

адрес: Российская Федерация, Курганская обл., городской округ город Курган,
 г. Курган, ул. Тельмана, 12а

площадь: 2428 кв.м (:1110/п1+:Т/п1=2260+168)

территориальная зона: Ж 3 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами)

каталог координат поворотных точек :ЗУ1

СК г. Курган

Имя_точки	X_проект	Y_проект
11	-2 199.25	-4 241.04
12	-2 202.47	-4 243.41
н1	-2 204.00	-4 244.52
н2	-2 189.72	-4 263.33
н3	-2 187.90	-4 265.49
н4	-2 174.46	-4 284.24
н5	-2 155.17	-4 311.61
н6	-2 158.90	-4 314.51
14	-2 157.32	-4 316.52
15	-2 158.50	-4 317.38
16	-2 140.70	-4 340.43
17	-2 121.14	-4 325.60
18	-2 116.34	-4 321.96
19	-2 110.92	-4 317.86
1	-2 106.26	-4 315.71
2	-2 100.36	-4 311.61
3	-2 115.55	-4 291.50
4	-2 116.81	-4 289.82
5	-2 126.74	-4 276.68
6	-2 131.88	-4 280.77
7	-2 135.65	-4 284.95
8	-2 141.13	-4 289.10
9	-2 145.93	-4 292.74
10	-2 155.67	-4 300.12
11	-2 199.25	-4 241.04

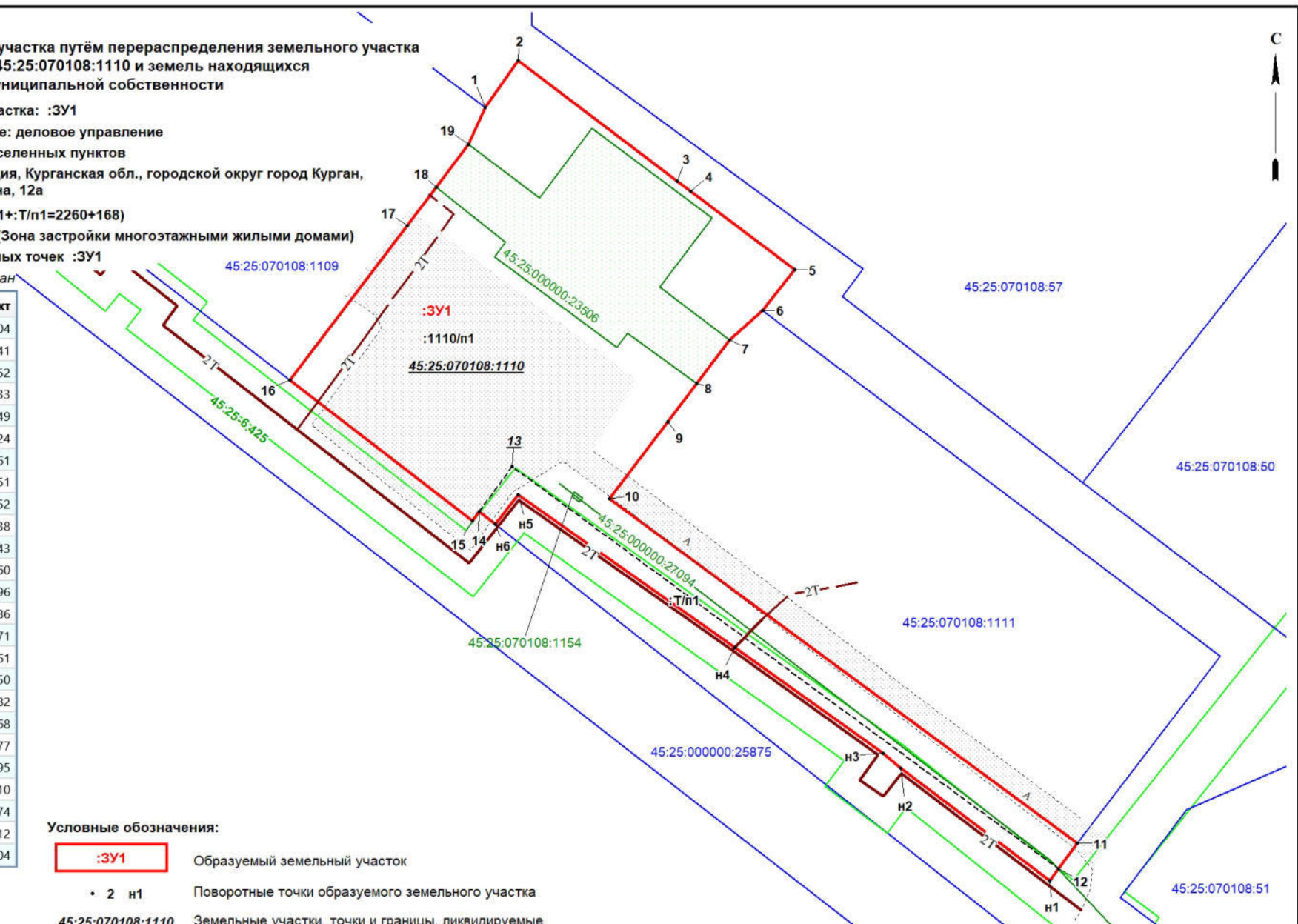
Условные обозначения:

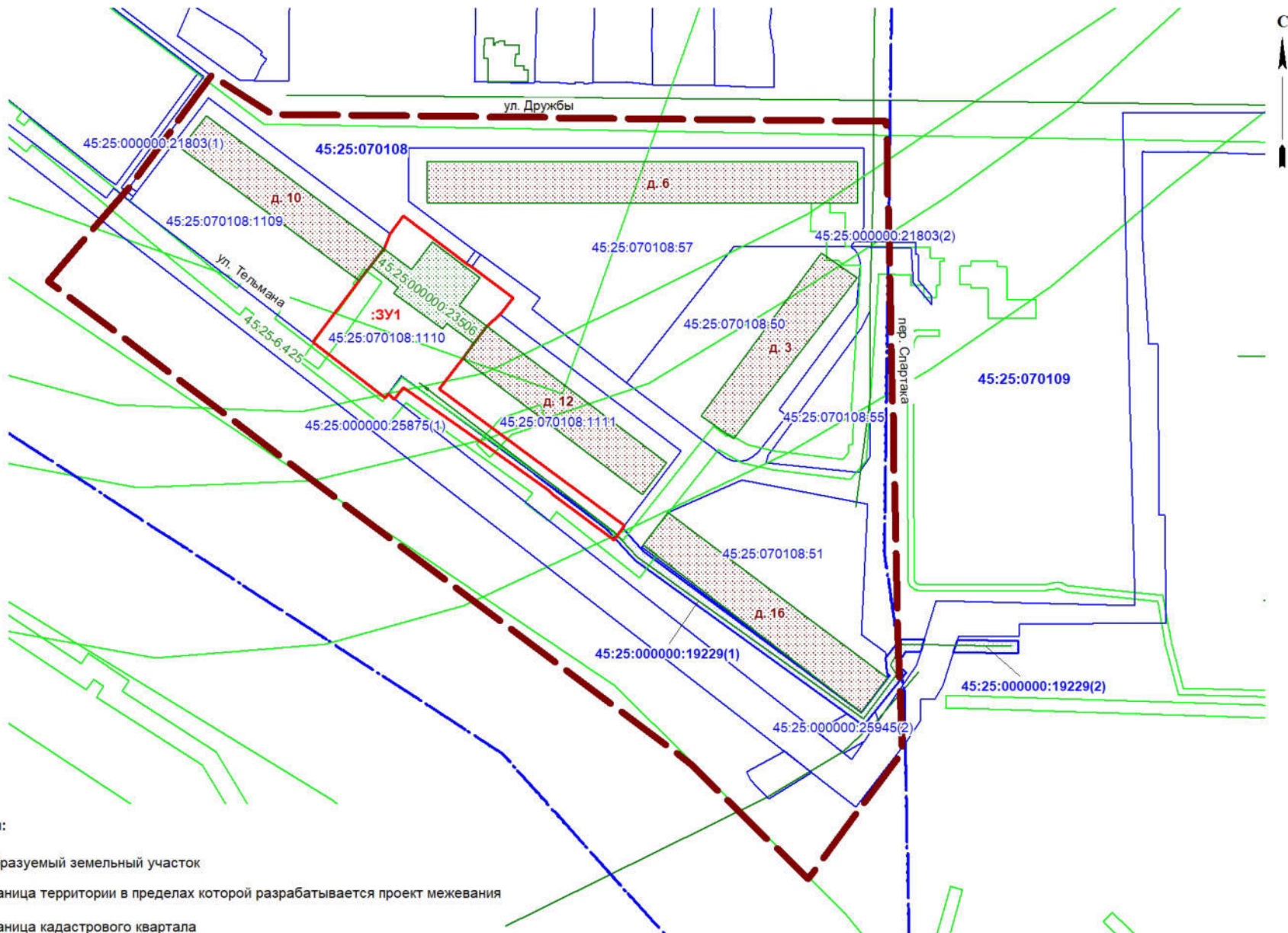
- :ЗУ1 Образуемый земельный участок
- 2 н1 Поворотные точки образуемого земельного участка
- 45:25:070108:1110 Земельные участки, точки и границы, ликвидируемые на основании проведения кадастровых работ
- 13 Территории участвующие в перераспределении
- :1110/п1, :Т/п1
- 45:25:000000:23506 ОКсы внесённые в ЕГРН
- 45:25:070108:1111 Земельные участки внесённые в ЕГРН
- 45:25-6.425 Охранные зоны внесённые в ЕГРН

Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
	Ген. директор	Украинец С.В.			02.12.20
	Исполнитель	Урбан А.М.			02.12.20

Проект межевания территории,
 ограниченной улицей Дружбы, переулком Спартак
 и границами водного объекта в городе Кургане

Основная часть	Стадия	Лист	Листов
	ПМ	2	3
Чертеж межевания территории М 1:500		ООО "Азимут" г. Курган 02-12-2020	





Условные обозначения:

- :ЗУ1 Образуемый земельный участок
- Граница территории в пределах которой разрабатывается проект межевания
- Граница кадастрового квартала
- Граница земельных участков, внесённых в ЕГРН
- Объекты капитального строительства, внесённые в ЕГРН
- д. 12 Объекты капитального строительства существующие, № домов (без координат границ)
- Охранные зоны (ЗОУИТ) внесённые в ЕГРН, реестровый номер
- 45:25:000000:19229 (1) (2) Земельный участок подлежащий снятию с кадастрового учёта (статус: временный)

Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
	Ген. директор	Украинец С.В.			02.12.20
	Исполнитель	Урбан А.М.			02.12.20

Проект межевания территории, ограниченной улицей Дружбы, переулком Спартак и границами водного объекта в городе Кургане					
Материалы по обоснованию проекта межевания			Стадия	Лист	Листов
			ПМ	3	3
Границы существующих земельных участков Границы зон с особыми условиями использования территории Местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:1300			ООО "Азимут" г. Курган 02-12-2020		

ПРИЛОЖЕНИЯ

Российская Федерация
Курганская область



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КУРГАНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от "05" июня 2019 г. N 4240

Курган

О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицей Дружбы, переулком Спартака и границами водного объекта в городе Кургане

Руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Правилами землепользования и застройки города Кургана, на основании заявления юридического лица от 18.06.2019 г. № 3894-а Администрация города Кургана **постановляет:**

1. Подготовить документацию по планировке территории, ограниченной улицей Дружбы, переулком Спартака и границами водного объекта в городе Кургане.

2. Департаменту архитектуры, строительства и земельных отношений Администрации города Кургана обеспечить проверку документации по планировке территории, ограниченной улицей Дружбы, переулком Спартака и границами водного объекта в городе Кургане, организацию и проведение публичных слушаний по такой документации в установленном порядке.

3. Опубликовать настоящее постановление в газете «Курган и курганцы» в течение трех дней со дня принятия постановления и разместить на официальном сайте муниципального образования города Кургана в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.kurgan-city.ru.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на директора Департамента архитектуры, строительства и земельных отношений Администрации города Кургана Иванову Е.Г.

Глава города Кургана



А.Ю. Потапов

Юшкова Нина Владимировна
(3522) 42-86-81 доб. 621#



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Гоголя, 56, г. Курган, 640024
телефон (8-3522) 42-92-36, факс 46-10-32
тайп 120-151 Совет
сайт: <http://kurganobl.ru>
эл. почта: kurgan@kurganobl.ru

А.М. Урбан

640020 г. Курган,
ул. Куйбышева, 15, пом.1

от 13.08.2019 № 22-06-4164

на № _____

Управление охраны объектов культурного наследия Правительства Курганской области информирует о следующем.

На земельном участке, расположенном по адресу: г. Курган, Тельмана, 12а, объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, зоны охраны объектов культурного наследия и защитные зоны отсутствуют.

Начальник управления охраны
объектов культурного наследия
Правительства Курганской области

С.И. Севостьянов

Российская Федерация
Курганская область



Администрация города Кургана
ДЕПАРТАМЕНТ
АРХИТЕКТУРЫ,
СТРОИТЕЛЬСТВА
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

улица Пушкина, дом № 83/1,
город Курган, 640026
телефон: 42-86-80, 42-86-82, факс: 45-72-82
сайт: <http://dasizo.kurgan-city.ru/>
эл. почта: dasizo@kurgan-city.ru

на 8, 01, 2019 № 4799-А, 4798-А, 4794-А, 4793-А
5/И от 29.07.2019

Кадастровому инженеру ООО «Азимут»

Урбан А.М.

ул. Куйбышева, д. 15, пом. /1
г. Курган, 640020

Уважаемая Анастасия Михайловна!

По вопросу предоставления информации о красных линиях и зонах затопления паводковыми водами реки Тобол в границах территории, ограниченной улицей Дружбы, переулком Спартака и границами водного объекта в городе Кургане, территории, ограниченной улицей Бурова-Петрова, земельными участками с кадастровыми номерами 45:25:030804:1089 и 45:25:030802:9, подъездным железнодорожным путем, территории, ограниченной проспектами Маршала Голикова, Машиностроителей и земельными участками с кадастровыми номерами 45:25:020701:84 и 45:25:020701:45, территории, ограниченной улицами Новая, Куйбышева и земельными участками с кадастровыми номерами 45:25:070414:9 и 45:25:070414:191 сообщаем.

В границах указанных территорий красные линии, утвержденные в соответствии с действующим законодательством, отсутствуют.

Согласно схеме ограничений использования территории муниципального образования города Кургана, входящей в состав Генерального плана города Кургана, территория, ограниченная улицами Новая, Куйбышева и земельными участками с кадастровыми номерами 45:25:070414:9 и 45:25:070414:191 и территория, ограниченная улицей Дружбы, переулком Спартака и границами водного объекта, расположены в зоне затопления 1% паводком.

Директор Департамента архитектуры,
строительства и земельных отношений
Администрации города Кургана

Е.Г. Иванова