

Пояснительная записка к проекту межевания территории
застроенной северной части кадастрового квартала 23:06:0602008,
ограниченного улицей Красной, проездами и огородами индивидуальной
застройки ул. Комсомольской

В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проекта межевания осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с проектом планировки территории, находящейся в северной части кадастрового квартала 23:06:0602008, под многоквартирными домами, расположенными по адресу Краснодарский край Гулькевичский район, пос. Венцы, ул. Красная, 5 и ул. Красная, 7.

При разработке проекта межевания использовались:

- генеральный план сельского поселения Венцы-Заря;
- правила землепользования и застройки сельского поселения Венцы-Заря;
- топографическая съемка территории в М 1:500, выполненная ООО «Кадастровый центр» в декабре 2017 году и откорректированная ИП Панарин А.В. в апреле 2019 года;
- данные государственного кадастра недвижимости.

Целью выполнения проекта межевания территории является установление границ застроенных земельных участков, формирование земельных участков, как объектов государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них.

Опорно-межевая сеть на территории проекта

Проект разработан на топографической съемке М 1:500 в системе координат МСК-23 (зона 2). Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям приказа Минэкономразвития № 90 от 01.03.2016 г. с изменениями на 2019 год.

Проектом устанавливаются границы двух земельных участков существующих двухэтажных 16-ти квартирных жилых домов, красные линии, виды разрешенного использования земельных участков, охранные зоны существующих коммуникаций общего пользования.

Местоположение земельных участков определено в соответствии с п.7, ст. 36 Земельного кодекса РФ, с учетом красных линий, установленных проектом планировки

территории, границ территориальных зон, фактического землепользования, а также с учетом земельных участков по материалам инвентаризации.

Формирование земельных участков

Проектом предусматривается формирование двух земельных участков, занятых многоквартирными жилыми домами. Земельные участки образованы из земель муниципальной собственности, на свободной от прав третьих лиц территориях, с учетом красных линий, утвержденных в составе проекта планировки территории, анализа сведений, полученных из филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю, государственного фонда данных о существующих землевладениях.

При разработке проекта межевания территории в границы земельных участков включены территории под существующими зданиями сооружениями, проездами, пешеходными дорожками и проходами к зданиям и сооружениям, гаражи и сараи, детские площадки, площадки для сушки белья, площадки для тихого отдыха. В пределах границ формируемых земельных участков имеются охранные зоны коммуникаций общего пользования.

Границы земельных участков установлены с учетом действующих регламентов ПЗЗ сельского поселения Венцы-Заря и сформированы с учетом обеспечения каждого многоквартирного жилого дома необходимой территорией.

Виды разрешенного использования земельных участков согласно сведениям ИСОГД МО Гулькевичский район - **малоэтажная многоквартирная жилая застройка**: Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный).

В результате проведения работ по подготовке проекта межевания образовано два земельных участка, общей площадью 5337 кв. м, из них

ЗУ1 (ул. Красная, 7) - 2554 кв. м,

ЗУ2 (ул. Красная, 5) - 2783 кв. м.

Каталоги координат образуемых земельных участков приведены в таблицах на чертеже межевания территории, лист № 2.

Полное разделение территории на два земельных участка осуществляется в две стадии: проектом планировки определяются границы территории, проектом межевания устанавливаются границы земельных участков.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства и инструкции по

проведению межевания. Вынос межевых знаков на местности выполнить после осуществления кадастрового учета земельных участков.

Предложения по установлению публичных сервитутов

Публичный сервитут (право ограничения пользования чужим земельным участком) устанавливается в соответствии со ст. 23 Земельного кодекса РФ. Публичные сервитуты устанавливаются для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- размещения на земельном участке межевых или геодезических знаков и подъезда к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- временное использование земельного участка в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры.

Настоящим проектом зоны сервитутов установлены в пределах охранных зон соответствующих инженерных коммуникаций общего пользования для доступа в целях их обслуживания и ремонта. Охранные зоны инженерных коммуникаций устанавливаются в соответствии с действующими законодательными актами.

Для ЗУ 1 (ул. Красная, 7): водопровод – 710 кв. м, канализация – 125 кв.м;

Для ЗУ2 (ул. Красная, 5): водопровод – 626 кв. м, канализация – 44 кв. м.

Заключение

В результате подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в его составе, были установлены красные линии квартала, ограниченного улицами Красная, Мира, Советская, Комсомольская, отделяющие территории общего пользования от застроенной территории, границы двух образуемых земельных участков под существующими многоквартирными жилыми домами, охранные зоны инженерных коммуникаций общего пользования. Чертежи проекта планировки и проекта межевания в М 1:500 разработаны на топографической съемке территории, откорректированной в 2019 году.