



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КУРСКА
Курской области
РАСПОРЯЖЕНИЕ

«28» июня 2024г.

№ 391-ра

**Об утверждении проекта межевания территории
в границах территориальной зоны «ИТ-2» - зона
объектов автомобильного транспорта, с включением объектов
общественно-деловой застройки и объектов инженерной
инфраструктуры, с местоположением: Курская область,
г. Курск, ул. 50 лет Октября, 177**

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 в границах территориальной зоны «ИТ-2» - зона объектов автомобильного транспорта, с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, с местоположением: Курская область, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 177, 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.

Глава города Курска

И. Куцак

305016, Курская область, г. Курск, ул. Павлуновского, 7А
Тел.: 8 (4712) 22-05-05, 74-77-34
E-mail: ksn46@bk.ru
ОГРН: 1144632012524, ИНН/КПП 4632196323/463201001



ПРИЛОЖЕНИЕ
УТВЕРЖДЕНО
распоряжением
Администрации города Курска
№ 391-ра от 28 июня 2024 г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в границах территориальной зоны "ИТ-2" - зона объектов
автомобильного транспорта, с включением объектов
общественно-деловой застройки и объектов инженерной
инфраструктуры, с местоположением: Курская область,
г. Курск, ул. 50 лет Октября, 177

ЗАКАЗЧИК:
Бондаренко Валентин Федорович

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
(основная часть)

Ген. директор
ООО «Курская
служба недвижимости»

Дорофеев И.А.

г. Курск 2024 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

	Содержание	стр.
№ п/п	Наименование	
1.	РАЗДЕЛ 1	
	Проект межевания территории. Графическая часть	
2.	РАЗДЕЛ 2	
	Проект межевания территории. Текстовая часть	
3.	РАЗДЕЛ 3	
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	
4.	РАЗДЕЛ 4	
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Текстовая часть	



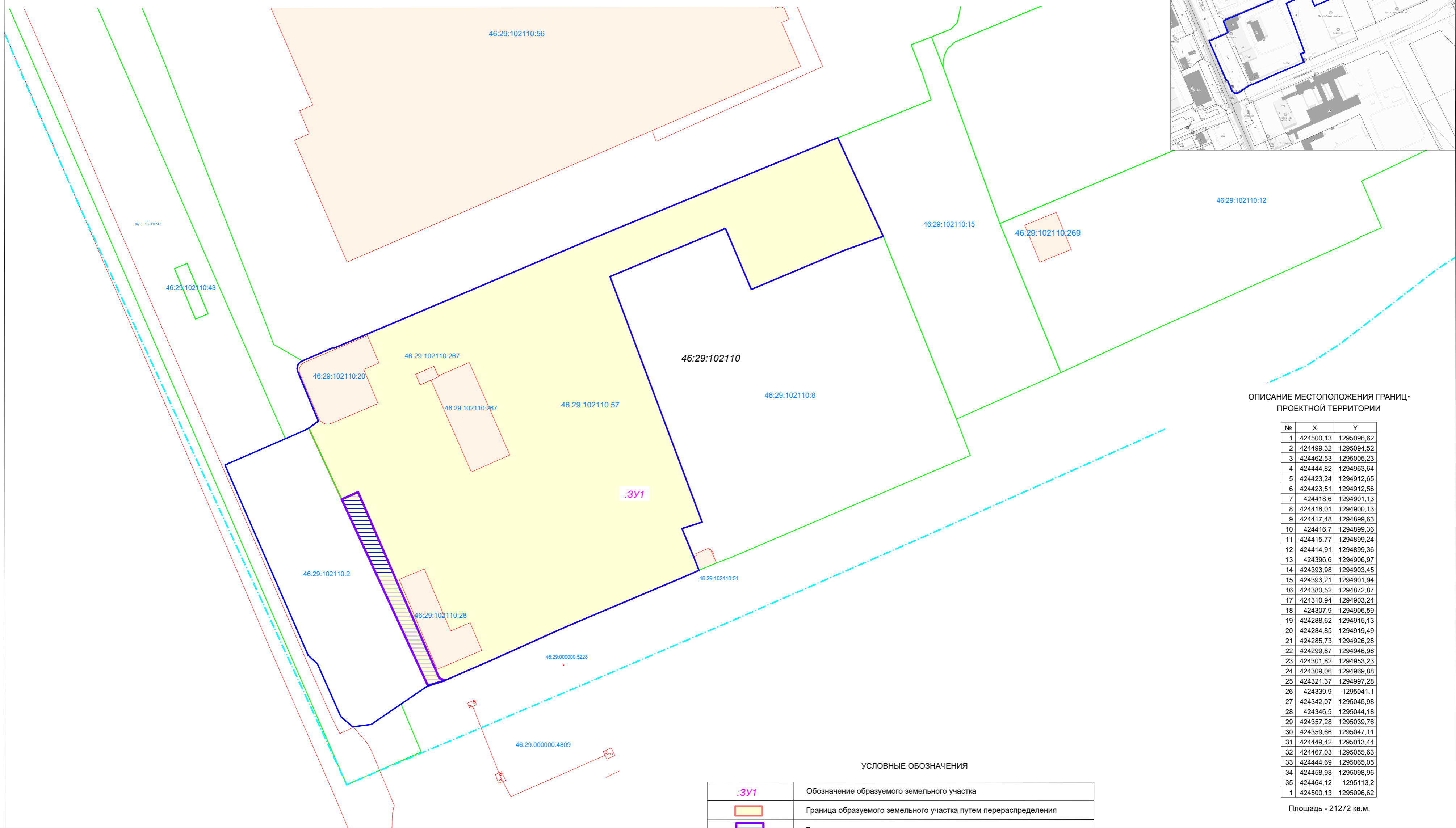
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в границах территориальной зоны "ИТ-2" - зона объектов автомобильного транспорта, с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, с местоположением: Курская область, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 177

РАЗДЕЛ 1

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

ЧЕРТЕЖ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
 в границах территориальной зоны "ИТ-2" - зона объектов автомобильного транспорта, с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, с местоположением: Курская область, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 177



ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ПРОЕКТНОЙ ТЕРРИТОРИИ

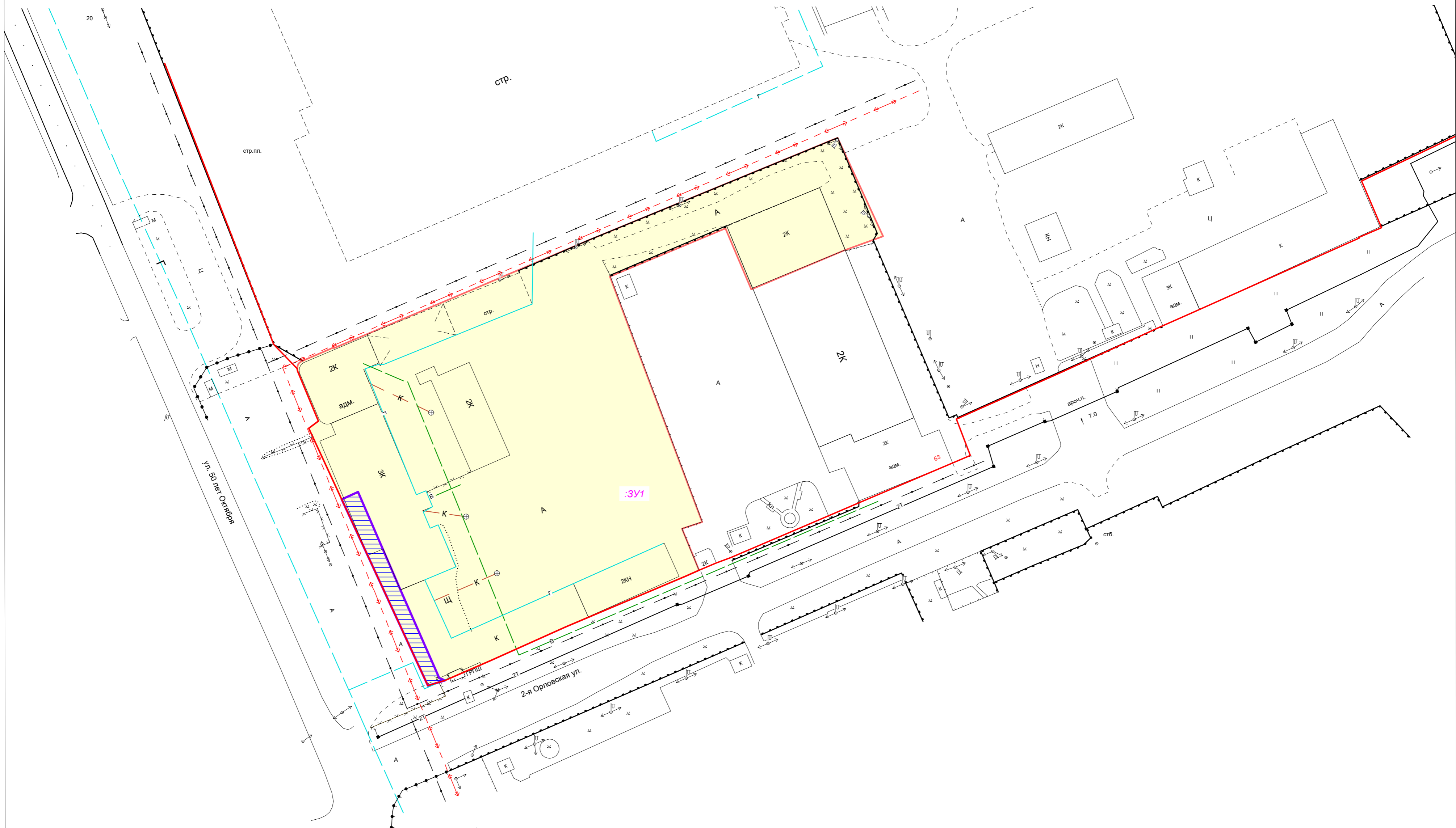
№	X	Y
1	424500,13	1295096,62
2	424499,32	1295094,52
3	424462,53	1295005,23
4	424444,82	1294963,64
5	424423,24	1294912,65
6	424423,51	1294912,56
7	424418,6	1294901,13
8	424418,01	1294900,13
9	424417,48	1294899,63
10	424416,7	1294899,36
11	424415,77	1294899,24
12	424414,91	1294899,36
13	424396,6	1294906,97
14	424393,98	1294903,45
15	424393,21	1294901,94
16	424380,52	1294872,87
17	424310,94	1294903,24
18	424307,9	1294906,59
19	424288,62	1294915,13
20	424284,85	1294919,49
21	424285,73	1294926,28
22	424299,87	1294946,96
23	424301,82	1294953,23
24	424309,06	1294969,88
25	424321,37	1294997,28
26	424339,9	1295041,1
27	424342,07	1295045,98
28	424346,5	1295044,18
29	424357,28	1295039,76
30	424359,66	1295047,11
31	424449,42	1295013,44
32	424467,03	1295055,63
33	424444,69	1295065,05
34	424458,98	1295098,96
35	424464,12	1295113,2
1	424500,13	1295096,62

Площадь - 21272 кв.м.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

:ЗУ1	Обозначение образуемого земельного участка
	Граница образуемого земельного участка путем перераспределения
	Граница территории, которая подлежит перераспределению
	- Граница земельного участка, существующая в ЕГРН
	- Граница проектной территории
46:29:102110:57	- Кадастровый номер земельного участка
	- Граница кадастрового квартала
46:29:102110	- Кадастровый квартал
	- Граница объекта недвижимости, существующая в ЕГРН

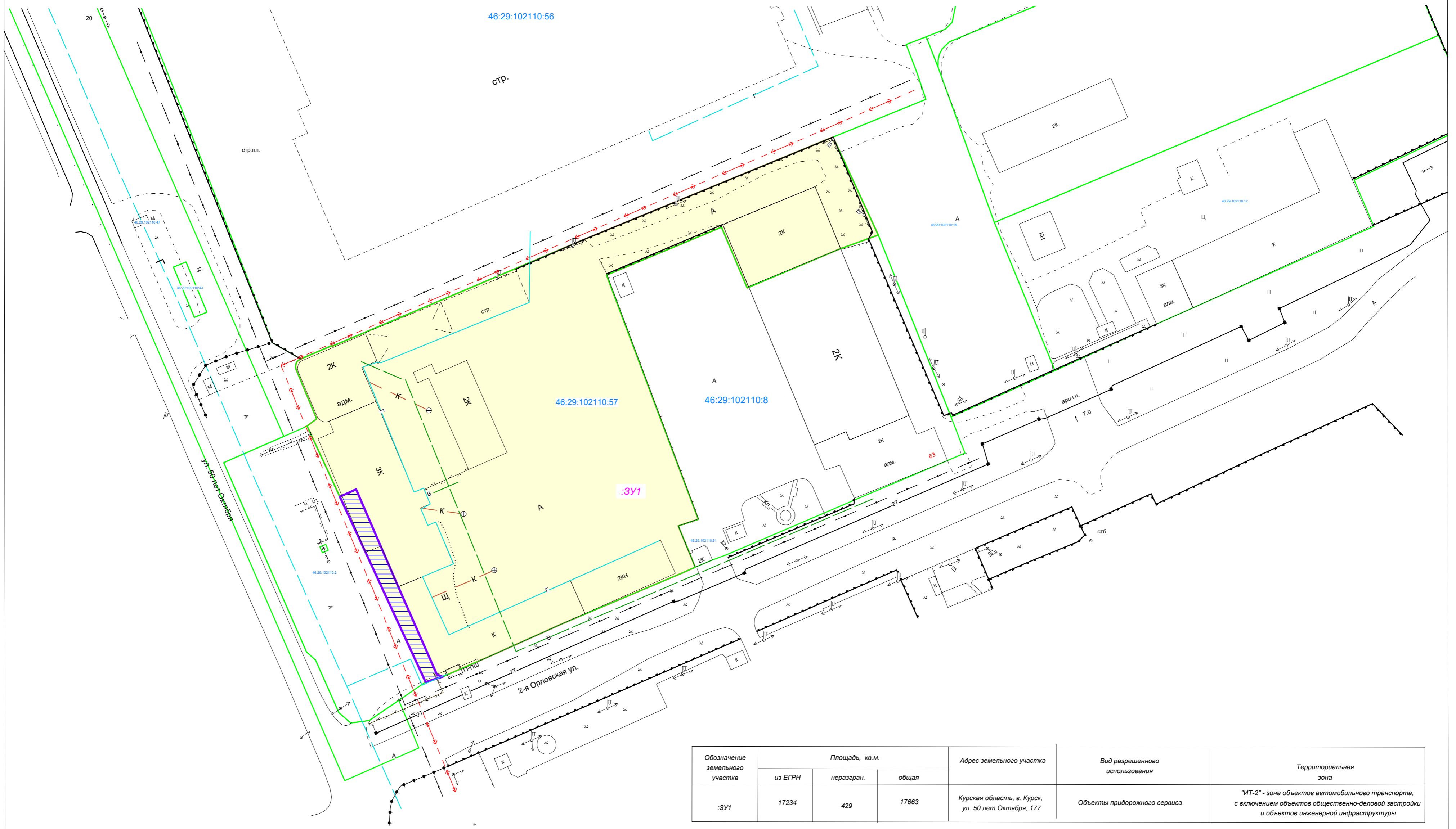
ЧЕРТЕЖ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ в границах территориальной зоны "ИТ-2" -
зона объектов автомобильного транспорта, с включением объектов общественно-деловой
застройки и объектов инженерной инфраструктуры, с местоположением: Курская область, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 177
(красные линии)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

:ЗУ1	Обозначение образуемого земельного участка
	Граница образуемого земельного участка путем перераспределения
	Граница территории, которая подлежит перераспределению
—	-Красная линия

ЧЕРТЕЖ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ в границах территориальной зоны "ИТ-2" -
 зона объектов автомобильного транспорта, с включением объектов общественно-деловой
 застройки и объектов инженерной инфраструктуры, с местоположением: Курская область, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 177



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

:3У1	Обозначение образуемого земельного участка
	Граница образуемого земельного участка путем перераспределения
	Граница территории, которая подлежит перераспределению
	- Граница земельного участка, существующая в ЕГРН
46.29:XXXXXX:XX	- Кадастровый номер земельного участка

Обозначение земельного участка	Площадь, кв.м.			Адрес земельного участка	Вид разрешенного использования	Территориальная зона
	из ЕГРН	неразгран.	общая			
:3У1	17234	429	17663	Курская область, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 177	Объекты придорожного сервиса	"ИТ-2" - зона объектов автомобильного транспорта, с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры



ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в границах территориальной зоны "ИТ-2" - зона объектов автомобильного транспорта, с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, с местоположением: Курская область, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 177

РАЗДЕЛ 2

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

ВВЕДЕНИЕ

Проведение работ, по подготовке проекта межевания территории, выполнено ООО «Курская служба недвижимости» на основании договора подряда, заключенного с Бондаренко В.Ф.

Подготовка проекта межевания осуществлялась в границах территориальной зоны "ИТ-2" - зона объектов автомобильного транспорта, с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, с местоположением: Курская область, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 177.

Для выполнения работ по подготовке проекта межевания территории были проведены подготовительные работы, подобраны и проанализированы имеющиеся картографические материалы, ранее выполненные проектно-изыскательские и другие работы материалы, также учитывались актуальные сведения Единого государственного реестра недвижимости. Проведены геодезические работы. По результатам измерений и имеющимся сведениям о ситуации местности из материалов топографо-геодезических изысканий составлен «Чертежи проекта межевания территории» масштаба 1:1000. Топографические и кадастровые сведения являются основными для формирования проектируемых границ земельных участков и дальнейшее проведение мероприятий по образованию земельного участка. При подготовке данного проекта проведено обследование инженерных сетей.

В соответствии с п.2. ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проект межевания территории разработан для определения местоположения границ образуемых земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретного вида деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертеж межевания территории.

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Текстовая часть

Согласно статьи 11.3 часть 3 пункт 4 Земельного Кодекса РФ, образование земельных участков осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, образования земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, а также образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений.

Проект выполнен с использованием программного обеспечения «Digital Professional». Лицензированное программные обеспечения «Digital Professional» - обеспечивает автоматизацию геодезических работ от обработки полевых измерений до создания обменных файлов XML, кадастровых планов и техдокументации. Это позволяет легко обмениваться цифровыми картами без потери их содержания и оформления. Создает графические и текстовые документы на основе настраиваемых шаблонов, позволяя максимально автоматизировать процесс и легко адаптировать его под любые требования. Создавать топографические и специальные карты и планы, накапливать кадастровую базу данных, строить модели рельефа и моделировать горизонталы, рассчитывать площади и объемы, просматривать карты в трехмерном виде, использовать спутниковые снимки, ортофотопланы и сканированные карты.

2.1 Общие положения

Проект межевания территории разработан в границах территориальной зоны "ИТ-2" - зона объектов автомобильного транспорта, с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, с местоположением: Курская область, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 17, в соответствии с «Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Курск», утвержденные Решением Курского городского

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Собрания от 05.12.2023 г. N 69-7-РС (новая редакция). Площадь проектной территории составила - 21272 кв.м. В границы проектной территории попали два земельных участка с кадастровыми номерами: 46:29:102110:57 и 46:29:102110:2. Между этими земельными участками имеется вклинивание земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, что является недостатком землепользования. В целях устранения недостатка землепользования был разработан данный проект межевания.

Проектом межевания территории предусмотрено образование 1-ого (одного) земельного участка путём перераспределения земельного участка 46:29:102110:57 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с условным номером :ЗУ1 .

В соответствии пп 4. п.1.ст. 39.27 ЗК РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой допускается в следующих случаях:

границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

При разработке проекта по упорядочению землепользования придерживались следующих основных правил:

- изменения в существующей организации территории и производства должны быть наименьшими;
- улучшение одного землепользования не должно вызвать ухудшения другого, появления в нем недостатков;
- после передачи части земель, условия организации производства и использования их не должны ухудшаться.

Площадь территории, которая подлежит перераспределению с земельным участком кадастровым номером 46:29:102110:57 составила – 429 кв.м.

При проведении геодезических изысканий было выявлено, что на территории, которая подлежит перераспределению проходит сеть газоснабжения. Действующие коммуникации имеют свою охранную зону, 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.

Сформировать в виде самостоятельного земельного участка перераспределяемую территорию не представляется возможным, в связи с несоответствием градостроительному регламенту, предусмотренному Правилами землепользования и застройки МО г. Курск, утверждёнными решением Курского городского Собрания от 23.10.2007 № 388-3-РС. Соответственно не может быть предоставлена заинтересованным лицам в соответствии с нормами Земельного кодекса РФ.

При разработке проекта межевания территории обеспечено соблюдение ЗК РФ Статья 11.9. «Требования к образуемым и изменённым земельным участкам».

На чертежах проекта межевания территории отображены:

- 1. границы планируемых элементов планировочной структуры;*
- 2. красные линии;*
- 3. границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков.*

Границы существующих землепользователей при разработке проекта межевания не подлежат изменению, случаев изъятия земель для государственных или муниципальных нужд в соответствии с законодательством данным проектом не предусмотрено.

2.2 Структура территории, образуемая в результате подготовки проекта

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

межевания

Границы земельных участков установлены с учетом действующих технических регламентов и нормативов градостроительного проектирования.

Границы образуемого земельного участка определены по красной линии и другим границам. Смежные границы существующих землепользователей при разработке проекта межевания не подлежат изменению, случаев изъятия земель для государственных или муниципальных нужд в соответствии с законодательством не предусмотрено.

На территории, по которой проводятся проектные работы исторических поселений не имеется.

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

2.3 Предложения по установлению публичного сервитута

Публичный сервитут — вид земельного сервитута, устанавливаемого законом или иным нормативным правовым актом в случаях необходимости обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, не предусматривающий изъятия земельных участков.

Обременение земельного участка сервитутом, публичным сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком.

Проектом межевания территории установление публичного сервитута не предусмотрено.

2.4 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

возможные способы их образования

ТАБЛИЦА 1.

Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Кадастровый квартал/ кадастровый номер исходного земельного участка	Способ образования	Вид разрешенного использования земельного участка	Адрес земельного участка	Категория земель
1	2	3	4	5	6	7
:ЗУ1	17663	46:29:102110	образование земельного участка путём перераспределения земельного участка с кадастровым номером 46:29:102110:57 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Объекты придорожного сервиса	Курская область, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 177	Земли населённых пунктов

2.5 Сведения о границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков приведены в системе координат МСК-46 и отображены в таблице № 2.

КООРДИНАТЫ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ТАБЛИЦА 2

Условный номер земельного участка —		
<small>(указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков)</small>		
Площадь земельного участка 17663 м ²		
<small>(указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - официальный сайт), с округлением до 1 квадратного метра. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов)</small>		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	<small>(указываются в случае подготовки схемы расположения земельного участка с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте. Значения координат, полученные с использованием указанных технологических и программных средств, указываются с округлением до 0,01 метра)</small>	
	X	Y
1	2	3
1	424423,51	1294912,56
2	424423,24	1294912,65
3	424444,82	1294963,64
4	424462,53	1295005,23
5	424499,32	1295094,52
6	424500,13	1295096,62
7	424464,12	1295113,20
8	424458,98	1295098,96

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в границах территориальной зоны "ИТ-2" - зона объектов автомобильного транспорта, с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, с местоположением: Курская область, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 177

1	2	3
9	424444,69	1295065,05
10	424467,03	1295055,63
11	424449,42	1295013,44
12	424359,66	1295047,11
13	424357,28	1295039,76
14	424346,50	1295044,18
15	424342,07	1295045,98
16	424339,90	1295041,10
17	424321,37	1294997,28
18	424309,06	1294969,88
19	424301,82	1294953,23
20	424299,87	1294946,96
21	424367,96	1294915,48
22	424393,98	1294903,45
23	424396,60	1294906,97
24	424414,91	1294899,36
25	424415,77	1294899,24
26	424416,70	1294899,36
27	424417,48	1294899,63
28	424418,01	1294900,13
29	424418,60	1294901,13
1	424423,51	1294912,56



ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в границах территориальной зоны "ИТ-2" - зона объектов автомобильного транспорта, с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, с местоположением: Курская область, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 177

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		