



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КУРСКА
Курской области
РАСПОРЯЖЕНИЕ

«19» января 2023г.

№ 35-ра

**О внесении изменения в распоряжение
Администрации города Курска от 15.09.2022 № 1100-ра**

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, учитывая обращение общества с ограниченной ответственностью «Интеграл Строй»:

1. Внести в распоряжение Администрации города Курска от 15.09.2022 № 1100-ра «Об утверждении проекта межевания территории с местоположением: Курская область, г. Курск, в районе ул. 1-я Гуторовская» следующее изменение:

проект межевания территории изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

3. Управлению делами Администрации города Курска (Калинина И.В.) обеспечить размещение настоящего распоряжения на официальном сайте Администрации города Курска в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Распоряжение вступает в силу со дня его подписания.

И.о. главы Администрации
города Курска

Н. Цыбин



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КУРСКАЯ СЛУЖБА НЕДВИЖИМОСТИ»

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
УТВЕРЖДЕН
распоряжением
Администрации города Курска
от «19» января 2023 г.
№ 35-ра

Заказчик: ООО «Интеграл Строй»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

с местоположением:

Курская область, г. Курск, в районе ул. 1-я Гуторовская

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

(основная часть)

ООО «Курская служба
недвижимости»



Дорофеев И.А.

г. Курск 2022г.

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование документа	стр.
Основная часть		
1	Пояснительная записка	3
2	Чертежи межевания	16
Материалы по обоснованию проекта межевания		
1	Чертеж межевания (фактическое использование)	

Приложение:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/489639260 от 25.08.2022 года.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/489506399 от 24.08.2022 года.

1. ВВЕДЕНИЕ

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

Работы по подготовке проекта межевания территории относительно территории с местоположением: Курская обл., г. Курск, ул. 1-я Гуторовская для территориальной зоны СХ выполнены на основании договора подряда №18543/м от 16.06.2022 года с целью определения местоположения границ образуемых и уточняемых земельных участков, а также вычисления их площадей.

2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

При разработке проекта межевания территории обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы образуемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территории;
- с учетом решений территориального планирования;
- Правил землепользования и застройки.

При разработке проекта межевания территории не предусмотрено изъятие земель для государственных и муниципальных нужд в соответствии с законодательством.

При подготовке проекта межевания территории использовались данные имеющихся картографических, проектно- изыскательских и других материалов. Также учтены актуальные данные Единого государственного реестра недвижимости. Проведены геодезические работы. По результатам полевых работ и с учетом данных о территории из имеющихся топографо-геодезических материалов составлен «Чертеж проекта межевания территории» в масштабе 1:1000. Топографическая и кадастровая основы явились обосновывающим базисом для формирования проектных границ земельных участков и проведения дальнейших мероприятий по образованию земельных участков и предоставлению испрашиваемых земельных участков.

Проект выполнен с применением программного обеспечения «Digital Professional», содержит соответствующие картографические слои.

2.1 Общие положения

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

Проект межевания территории разработан для территориальной зоны СХ с местоположением: Курская обл., г. Курск, ул. 1-я Гуторовская согласно Правилам землепользования и застройки МО «Город Курск», утвержденными решением Курского городского Собрания от 23.10.2007г. №388-3-РС (изм. 09.08.2022 года). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков; минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка), для зоны СХ не устанавливаются.

Площадь территории, на которую разрабатывается проект межевания, составляет 54744 кв.м.

Согласно ст. 11.3 часть 3 пункт 4 Земельного Кодекса РФ, образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры осуществляется с утвержденным проектом межевания территории.

Виды разрешенного использования земельных участков установлены в соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020г. №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минстрое России 15.12.2020г. №61482). Также в соответствии с п. 3 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ разрешенным использованием образованных земельных участков признается разрешенное использование исходных земельных участков.

Проектом межевания предусмотрено образование 3-х (трех) земельных участков:

- земельный участок с условным номером :ЗУ1 с видом разрешенного использования «Растениеводство. Животноводство. Скотоводство. Коммунальное

обслуживание», образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 46:29:000000:3158. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок). Площадь образуемого земельного участка с условным номером ЗУ1 составляет 3809 кв.м.

- земельный участок с условным номером :ЗУ2 с видом разрешенного использования «Растениеводство. Животноводство. Скотоводство. Коммунальное обслуживание», образован путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:000000:3158 и 46:29:103074:3. Площадь образуемого земельного участка с условным номером ЗУ2 составляет 3 6702 кв.м.

- земельный участок с условным номером :ЗУ3 с видом разрешенного использования «Растениеводство. Животноводство. Скотоводство. Коммунальное обслуживание», образован путем изменения границ земельных участков с условным обозначением :ЗУ2 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Площадь образуемого земельного участка с условным номером ЗУ3 составляет 3 7226 кв.м.

Содержащиеся в настоящее время в едином государственном реестре недвижимости границы земельного участка с кадастровыми номерами 46:29:000000:3158 и 46:29:103074:3 не позволяют его использовать в соответствии с разрешенным использованием в связи с недостатками землепользования.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Способ образования земельных участков:

:ЗУ1 - путем раздела земельного участка, с сохранением исходного в измененных границах;

:ЗУ2 – объединение земельных участков;

:ЗУ3 – перераспределение земельных участков и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Общая информация относительно образуемых земельных участков отображены в таблице №1.

В соответствии с 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, допускается в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вкрапливания, вклинивания, 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.

В соответствии с п. 1 ст.11.2 ЗК РФ Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с п. 2 ст.11.2 ЗК РФ Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки (далее также - образуемые земельные участки) в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"), за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 статьи 11.4 настоящего Кодекса, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

В соответствии с п. 1 ст.11.4 ЗК РФ При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в [пунктах 4 и 6](#) настоящей статьи, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

В соответствии с п. 1 ст.11.6 ЗК РФ При объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

При перераспределении земель и земельного участка существование

исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок, за исключением случая, предусмотренного пунктом 12 статьи 39.29 настоящего Кодекса. Допускается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории одновременное перераспределение нескольких смежных земельных участков и земель с прекращением существования исходных земельных участков и образованием нескольких смежных земельных участков или одного земельного участка.

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. Вклинивание – расположение отдельных частей землепользования, уходящих вглубь другого землепользования и создающих неудобства в организации территории обоих участков. Изломанность границ – размещение под острыми углами границ земельных участков, вызывающее неудобства в их использовании, ухудшающие конфигурацию земельного массива.

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

Проектные решения по межеванию территории представлены на чертеже межевания.

На чертеже межевания отображаются:

- границы планируемых элементов планировочной структуры;
- границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд;
- границы зон действия сервитутов.

2.2 Предложения по установлению сервитутов

Сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком; устанавливается в соответствии со ст. 23 Земельного кодекса РФ.

Зоны сервитутов установлены в пределах охранных зон и зон санитарной охраны соответствующих инженерных сетей. Окончательное установление сервитутов необходимо осуществлять после прокладки сетей на основании исполнительной документации. Охранные зоны от инженерных сетей устанавливаются в соответствии с действующими законодательными актами.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В данном проекте межевания установка сервитутов не предусматривается.

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

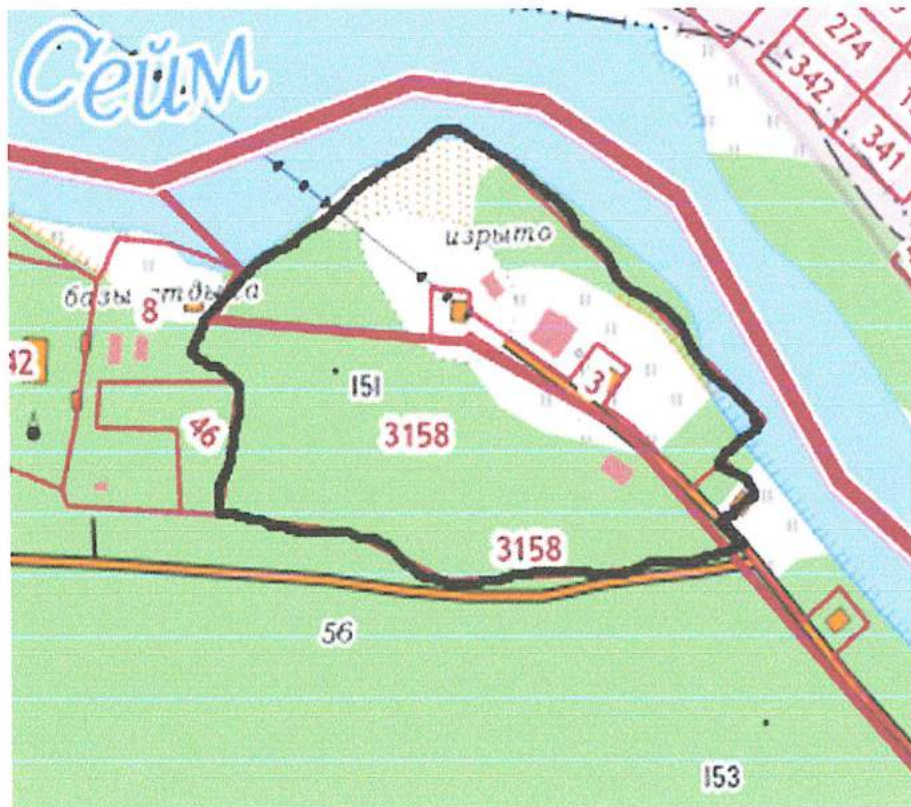
Табл. 1

п/п	Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Адрес (описание местоположения) земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Способ образования земельного участка
1	2	3	4	5	6
1	:ЗУ1	Растениеводство. Животноводство. Скотоводство. Коммунальное обслуживание	г. Курск, ул. 1-я Гуторовская	3809	раздел земельного участка с кадастровым номером 46:29:000000:3158, с сохранением исходного в измененных границах
2	:ЗУ2	Растениеводство. Животноводство. Скотоводство. Коммунальное обслуживание	г. Курск, ул. 1-я Гуторовская	36702	объединение земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:000000:3158, 46:29:103074:3
3	:ЗУ3	Растениеводство. Животноводство. Скотоводство. Коммунальное обслуживание	г. Курск, ул. 1-я Гуторовская	37226	перераспределение земельного участка с условным номером :ЗУ2 и земель, государственная собственность на которые не разграничена

Ситуационный план

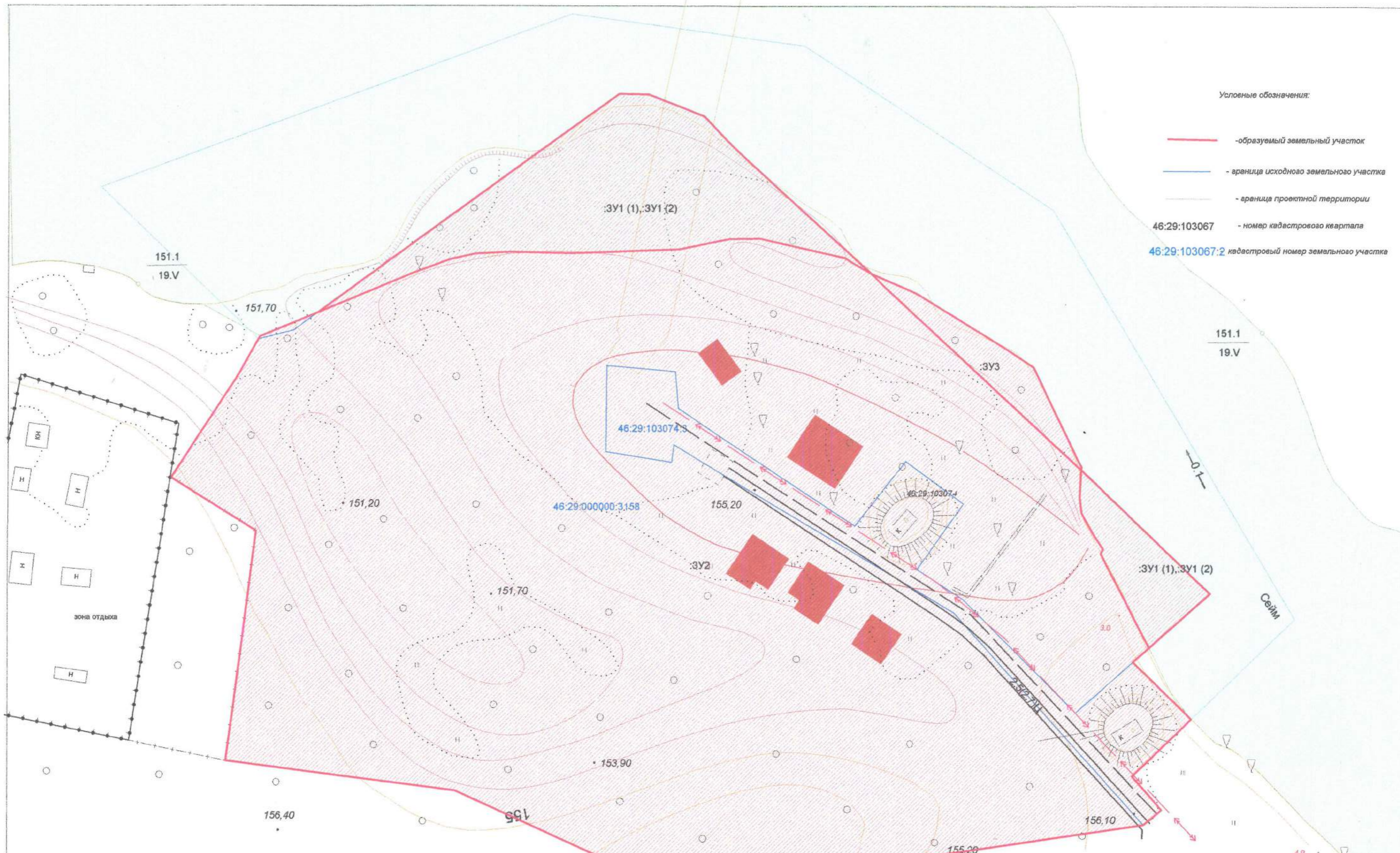


Схема расположения на кадастровой карте



Условные обозначения:

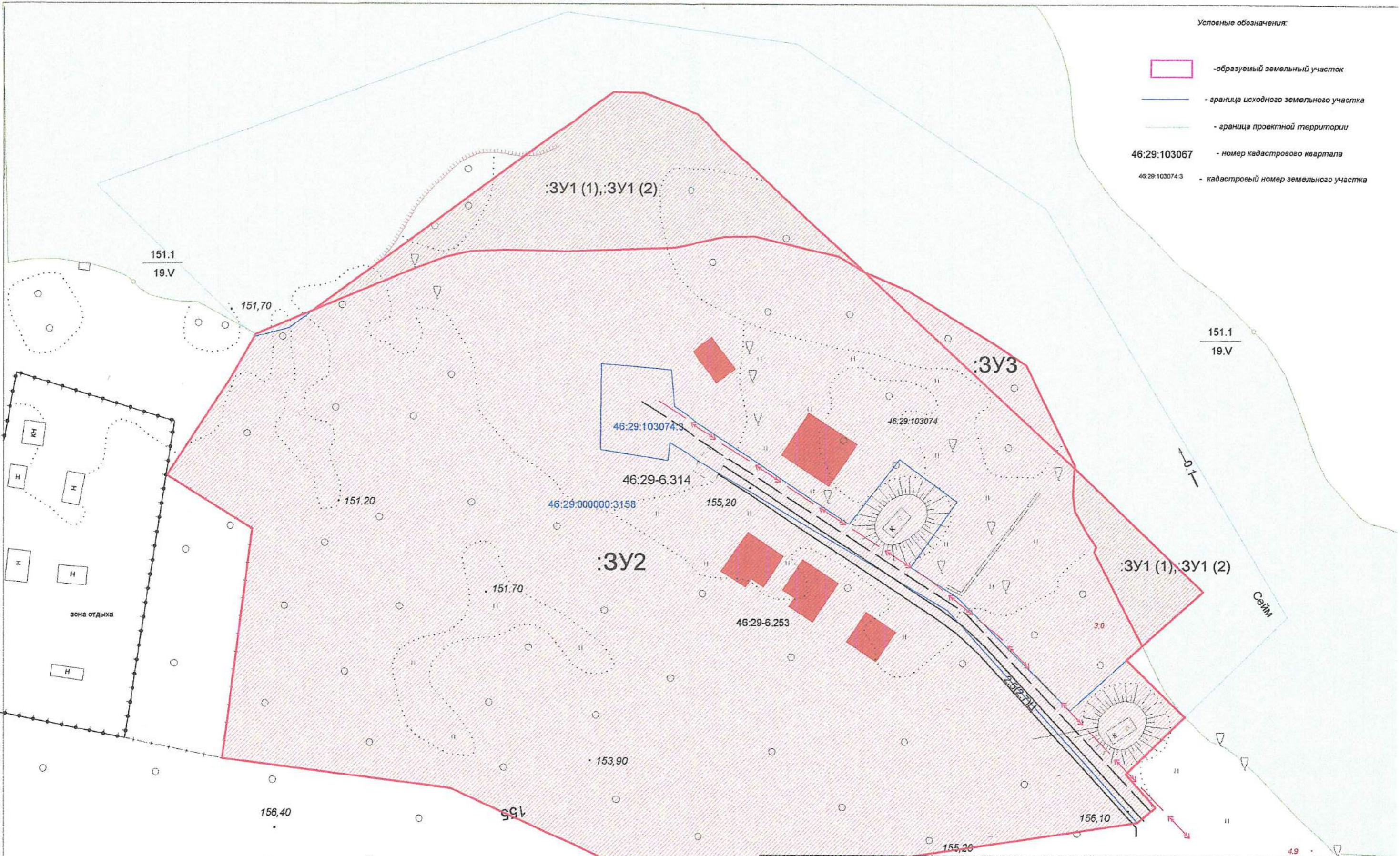
- - образуемый земельный участок
- - граница исходного земельного участка
- - граница проектной территории
- 46:29:103067 - номер кадастрового квартала
- 46:29:103067:2 - кадастровый номер земельного участка



						ЗАКАЗЧИК: ООО "Интеграл-Строй" Договор подряда №18543/м от 16.06.2022г.			
						Проект межевания территории с местоположением в. Курск, в районе ул. 1-я Гуторовская			
Изм.	Лист	№ докум.	Коп.	Подпись	Дата	Фактическое использование.	Стадия	Лист	Лист
				Дорофеев И.А.	08.2022		П	1	1
				Гаков А.И.	08.2022	Масштаб 1:1000	ООО "Курская служба недвижимости"		

Условные обозначения:

- образуемый земельный участок
- граница исходного земельного участка
- граница проектной территории
- 46:29:103067 - номер кадастрового квартала
- 46:29:103074.3 - кадастровый номер земельного участка



дуб 14
ольха 0.35

ЗАКАЗЧИК: ООО "Интеграл-Строй" Договор подряда №18543/м от 16.06.2022г. Проект межевания территории с местоположением в. Курск, в районе ул. 1-я Гуторовская						Стадия	Лист	Листы	
Изм.	Лист	№ докум.	Кол.	Подпись	Дата	Чертеж межевания. Фактическое использование.	П	1	1
Директор		Дорофеев И.А.			08.2022				
Исполнитель		Гаков А.И.			08.2022				
Масштаб 1:1000						ООО "Курская служба недвижимости"			

Координаты образуемых земельных участков

		:ЗУ1		
№	X	Y	Длина	Угол
1	415994,9	1291633,85	16,884	110°44'34"
2	415988,92	1291649,64	11,140	136°20'45"
3	415980,86	1291657,33	52,689	132°35'25"
4	415945,2	1291696,12	6,320	299°55'41"
5	415948,36	1291690,64	2,200	304°43'23"
6	415949,61	1291688,83	24,100	283°02'17"
7	415955,05	1291665,36	8,446	268°46'19"
8	415954,87	1291656,91	14,562	258°17'59"
9	415951,91	1291642,65	27,470	267°58'05"
10	415950,94	1291615,2	2,943	268°20'42"
11	415950,85	1291612,26	16,509	271°16'13"
12	415951,22	1291595,75	9,741	267°19'22"
13	415950,76	1291586,02	6,987	257°02'23"
14	415949,2	1291579,21	11,222	249°38'13"
15	415945,29	1291568,69	28,579	247°20'59"
16	415934,29	1291542,32	77,806	053°50'40"
17	415980,19	1291605,14	25,431	054°12'58"
18	415995,06	1291625,77	8,082	091°08'04"
19	415994,9	1291633,85		
21	415856,67	1291790,32	22,640	228°18'32"
22	415841,61	1291773,41	29,327	332°40'39"
23	415867,67	1291759,95	1,484	025°15'09"
24	415869,01	1291760,59	4,394	325°25'52"
25	415872,63	1291758,09	7,151	331°20'44"
26	415878,9	1291754,66	4,519	352°27'35"
27	415883,38	1291754,07	7,601	003°27'43"
28	415890,97	1291754,53	49,572	133°46'53"
29	415856,67	1291790,32		

		:ЗУ2		
№	X	Y	Длина	Угол
1	415945,2	1291696,12	4,456	134°30'33"
2	415942,08	1291699,3	73,882	132°48'22"
3	415891,87	1291753,5	1,370	131°23'26"
4	415890,97	1291754,53	7,601	183°27'43"
5	415883,38	1291754,07	4,519	172°27'35"
6	415878,9	1291754,66	7,151	151°20'44"
7	415872,63	1291758,09	4,394	145°25'52"
8	415869,01	1291760,59	1,484	205°15'09"
9	415867,67	1291759,95	29,327	152°40'39"
10	415841,61	1291773,41	5,897	228°18'48"
11	415837,69	1291769,01	22,629	134°14'53"
12	415821,9	1291785,22	22,835	225°50'02"
13	415805,99	1291768,84	12,413	138°35'33"
14	415796,68	1291777,05	6,526	230°17'04"
15	415792,51	1291772,03	70,516	261°26'12"
16	415782,01	1291702,3	71,556	267°21'24"
17	415778,71	1291630,82	55,157	294°34'35"
18	415801,65	1291580,66	64,149	277°17'24"
19	415809,79	1291517,03	8,883	007°49'45"
20	415818,59	1291518,24	55,465	007°20'39"
21	415873,6	1291525,33	20,343	302°03'54"
22	415884,4	1291508,09	7,467	302°33'54"
23	415888,43	1291501,78	3,834	032°19'20"
24	415891,67	1291503,83	13,569	033°09'05"
25	415903,03	1291511,25	15,590	033°10'13"
26	415916,08	1291519,78	13,277	029°38'20"
27	415927,62	1291526,35	17,307	067°20'47"
28	415934,29	1291542,32	28,579	067°20'59"
29	415945,29	1291568,69	11,222	069°38'13"
30	415949,2	1291579,21	6,987	077°02'23"
31	415950,76	1291586,02	9,741	087°19'22"
32	415951,22	1291595,75	16,509	091°16'13"
33	415950,85	1291612,26	2,943	088°20'42"
34	415950,94	1291615,2	27,470	087°58'05"
35	415951,91	1291642,65	14,562	078°17'59"
36	415954,87	1291656,91	8,446	088°46'19"
37	415955,05	1291665,36	24,100	103°02'17"
38	415949,61	1291688,83	2,200	124°43'23"
39	415948,36	1291690,64	6,320	119°55'41"
1	415945,2	1291696,12		

		:ЗУ3		
№	X	Y	Длина	Угол
1	415927,62	1291526,35	17,307	067°20'47"
2	415934,29	1291542,32	28,579	067°20'59"
3	415945,29	1291568,69	11,222	069°38'13"
4	415949,2	1291579,21	6,987	077°02'23"
5	415950,76	1291586,02	9,741	087°19'22"
6	415951,22	1291595,75	16,509	091°16'13"
7	415950,85	1291612,26	2,943	088°20'42"
8	415950,94	1291615,2	27,470	087°58'05"
9	415951,91	1291642,65	14,562	078°17'59"
10	415954,87	1291656,91	8,446	088°46'19"
11	415955,05	1291665,36	24,100	103°02'17"
12	415949,61	1291688,83	2,200	124°43'23"
13	415948,36	1291690,64	6,320	119°55'41"
14	415945,2	1291696,12	13,478	113°12'41"
15	415939,89	1291708,51	17,002	121°37'57"
16	415930,97	1291722,98	11,186	121°27'58"
17	415925,13	1291732,52	10,312	123°33'44"
18	415919,43	1291741,12	28,908	154°12'38"
19	415893,4	1291753,69	1,696	151°23'42"
20	415891,92	1291754,51	0,333	169°26'00"
21	415891,59	1291754,57	0,367	183°17'02"
22	415891,22	1291754,55	0,255	183°38'16"
23	415890,97	1291754,53	7,601	183°27'43"
24	415883,38	1291754,07	4,519	172°27'35"
25	415878,9	1291754,66	7,151	151°20'44"
26	415872,63	1291758,09	4,394	145°25'52"
27	415869,01	1291760,59	1,484	205°15'09"
28	415867,67	1291759,95	29,327	152°40'39"
29	415841,61	1291773,41	5,897	228°18'48"
30	415837,69	1291769,01	22,629	134°14'53"
31	415821,9	1291785,22	22,835	225°50'02"
32	415805,99	1291768,84	12,413	138°35'33"
33	415796,68	1291777,05	6,526	230°17'04"
34	415792,51	1291772,03	70,516	261°26'12"
35	415782,01	1291702,3	71,556	267°21'24"
36	415778,71	1291630,82	55,157	294°34'35"
37	415801,65	1291580,66	64,149	277°17'24"
38	415809,79	1291517,03	8,883	007°49'45"
39	415818,59	1291518,24	55,465	007°20'39"
40	415873,6	1291525,33	20,343	302°03'54"
41	415884,4	1291508,09	7,467	302°33'54"
42	415888,43	1291501,78	3,834	032°19'20"
43	415891,67	1291503,83	13,569	033°09'05"
44	415903,03	1291511,25	15,590	033°10'13"
45	415916,08	1291519,78	13,277	029°38'20"
1	415927,62	1291526,35		