



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КУРСКА
Курской области
РАСПОРЯЖЕНИЕ

«03» октября

2025 г.

№ 772-ра

**Об утверждении проекта межевания территории
в границах территориальной зоны «ИТ-2»
с местоположением: Курская область, город Курск,
в районе ул. Объездная, 22**

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», учитывая обращение Линцова Дмитрия Владимировича:

1. Утвердить проект межевания территории в границах территориальной зоны «ИТ-2» с местоположением: Курская область, город Курск, в районе ул. Объездная, 22 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.

И.о. Главы города Курска

С.А. Котляров

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 «03» октября 2025 года
№ 772-ра

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в границах территориальной зоны « ИТ-2» , с
местоположением: Курская область,
город Курск, в районе ул. Объездная, 22

ЗАКАЗЧИК:
Линцов Дмитрий Владимирович

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
(основная часть)

Генеральный директор
ООО «Курская
служба недвижимости»

Дорофеев И.А.

г. Курск 2025 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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



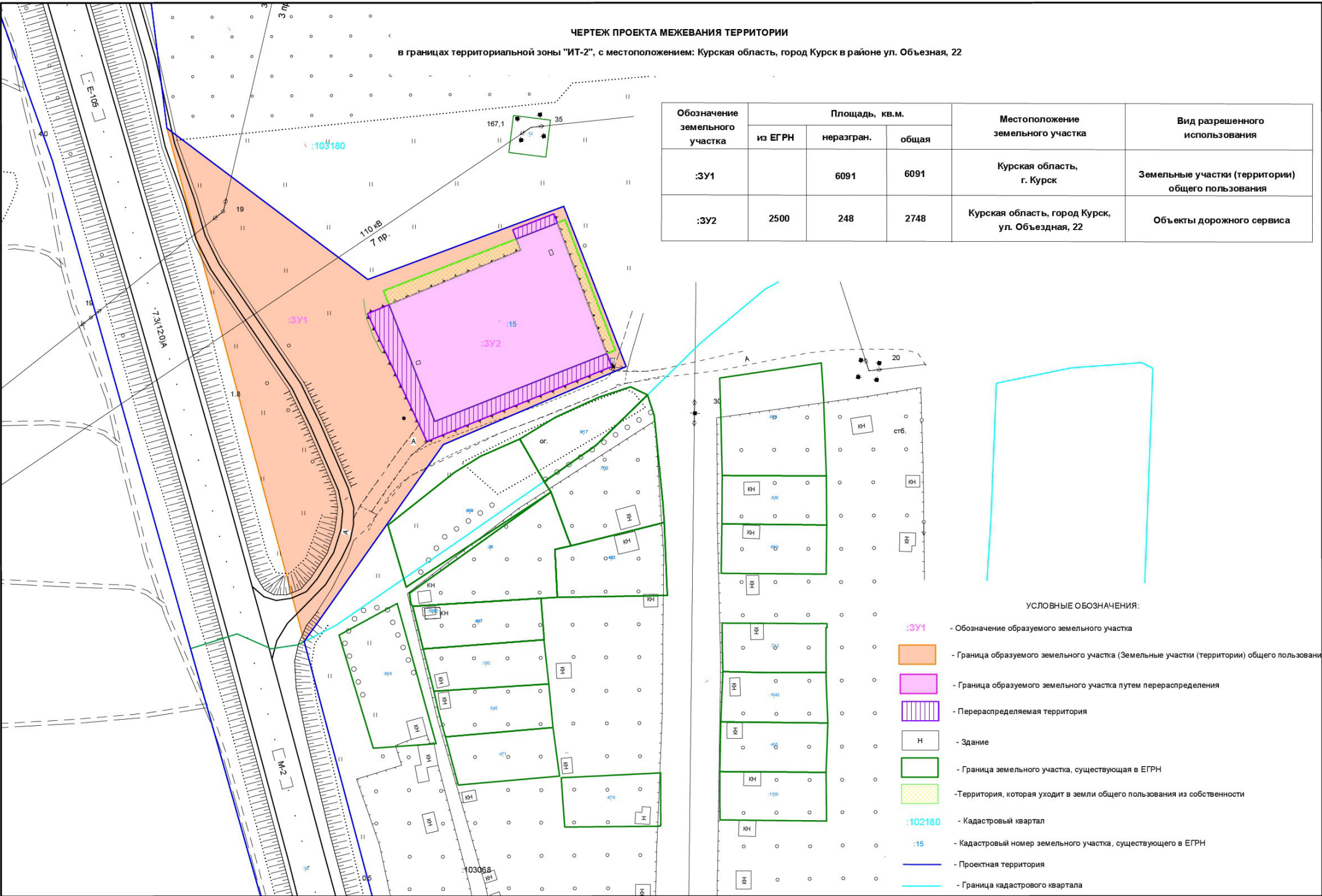
*ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в границах территориальной зоны « ИТ-2» , с местоположением: Курская область,
город Курск, в районе ул. Объездная, 22*

РАЗДЕЛ 1

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

ЧЕРТЕЖ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в границах территориальной зоны "ИТ-2", с местоположением: Курская область, город Курск в районе ул. Обьезная, 22

Обозначение земельного участка	Площадь, кв.м.			Местоположение земельного участка	Вид разрешенного использования
	из ЕГРН	неразгран.	общая		
:ЗУ1		6091	6091	Курская область, г. Курск	Земельные участки (территории) общего пользования
:ЗУ2	2500	248	2748	Курская область, город Курск, ул. Обьезная, 22	Объекты дорожного сервиса



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- :ЗУ1 - Обозначение образуемого земельного участка
- Граница образуемого земельного участка (Земельные участки (территории) общего пользования)
- Граница образуемого земельного участка путем перераспределения
- Перераспределяемая территория
- Н - Здание
- Граница земельного участка, существующая в ЕГРН
- Территория, которая уходит в земли общего пользования из собственности
- :102180 - Кадастровый квартал
- :15 - Кадастровый номер земельного участка, существующего в ЕГРН
- Проектная территория
- Граница кадастрового квартала

*ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в границах территориальной зоны « ИТ-2» , с местоположением: Курская область,
город Курск, в районе ул. Объездная, 22*

РАЗДЕЛ 2

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

ВВЕДЕНИЕ

Проведение работ, по подготовке проекта межевания территории, выполнено ООО «Курская служба недвижимости» на основании договора подряда в соответствии с заданием на разработку проекта межевания территории в границах территориальной зоны «ИТ-2» в районе ул. Объездная, 22 утвержденное распоряжением комитета архитектуры и градостроительства города Курска от 29.05.2025 №306-ра.

Подготовка проекта межевания осуществлялась в границах территориальной зоны "Зона "ИТ-2" – зона объектов автомобильного транспорта, с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, с местоположением: Курская область, г. Курск, ул. Объездная, 22.

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.

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

									7
Изм.	Кол.уч.	Лист	Нодок	Подпись	Дата	Пояснительная записка			

акты Российской Федерации», статьей 3 Федерального закона от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", 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 программное обеспечение «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

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, учтены актуальные сведения Единого государственного реестра недвижимости. По результатам измерений и имеющимся сведениям о ситуации местности из материалов топографо-геодезических изысканий составлены «Чертежи проекта межевания территории» масштаба 1:1000.

Топографические и кадастровые сведения являются основными для формирования

									8
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Пояснительная записка			

проектируемых границ земельных участков и дальнейшее проведение мероприятий по образованию земельного участка. При подготовке данного проекта проведено обследование инженерных сетей. По результатам измерений и имеющимся сведениям о ситуации местности была определена проектная территория площадью – 155139 кв.м.

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.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых земельных участков, без установления красной линии, так как отсутствует застроенная территория, и в связи с образованием земельных участков, расположенных в границах территории. Проектом межевания территории определен перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

Виды разрешенного использования земельных участков установлены в соответствии с «Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/04/12 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"(Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 N 61482). При разработке проекта межевания территории обеспечено соблюдение ЗК РФ Статья 11.9. «Требования к образуемым и измененным земельным участкам».

Проектом межевания территории предусмотрено образование 1-ого (одного) земельного участка, с условными номерами – :3У1, с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Также проектом межевания территории предусмотрено образование 1-ого (одного) земельного участка, с условным номером – :3У2, путём перераспределения частной

						Пояснительная записка	9
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата		

собственности и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

- :342 с видом разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса».

Согласно 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 следующих случаях: 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.

К недостаткам землепользований относятся – чересполосица, вкрапливание, изломанность границ и вклинивание. Они отрицательно влияют на рациональное использование земли.

Чересполосица – расчлененность землепользования на несколько обособленных участков, отделенных друг от друга землями иных землепользователей.

Вкрапливание – расположение внутри земельного массива и границ данного землепользования участка земли другого землепользователя, приводящего к увеличению расстояний.

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.

Выявленных недостатков землепользования нет.

Необходимость в проекте межевания возникла после проведения геодезических

						Пояснительная записка	10
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата		

изысканий. Согласно изысканий выявлено, что объекты недвижимости выходят за границу земельного участка. Для образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений был разработан проект межевания территории, согласно статьи 11.3 часть 3 пункт 4 Земельного Кодекса РФ.

Земельный участок, с условным номером :342, образуется путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103180:15 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с видом разрешенного использования «Магазины». Площадь перераспределяемой территории – 248 кв.м.

Перераспределяемая территория имеет тоже недостаток землепользования – это вклинивание и чересполосица отдельных частей земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, уходящих вглубь другого землепользования и создающих неудобства в организации территории всех земельных участков.

Образование земельного участка с условным номером :342 в границах, указанных в проекте межевания, исключает все пересечения в землепользовании, а также будет способствовать более рациональному использованию земель. В результате перераспределения улучшается конфигурация земельного участка, что позволяет использовать в дальнейшем в соответствии с видом его разрешенного использования.

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-З-РС (в редакции решения от 15.11.2024 г. №111-7-РС (новая редакция).). Соответственно не может быть предоставлена заинтересованным лицам в соответствии с нормами Земельного кодекса РФ.

Образуемые земельные участки, расположены в пределах территориальной зоны «зоны "ИТ-2" – зона объектов автомобильного транспорта, с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, в

									11
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Пояснительная записка			

соответствии с «Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Курск», утвержденные Решением Курского городского Собрания от 02.04.2025 г. №140-7-РС (новая редакция).

В данной территориальной зоне 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, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, не устанавливаются.

Согласно Приказа МЧС России от 24.04.2013 N 288 (ред. от 27.06.2023) "Об утверждении свода правил СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям", подъезд пожарных автомобилей к жилым и общественным зданиям, сооружениям должен быть обеспечен по всей длине.

В соответствии с условием соответствия объекта защиты требованиям пожарной безопасности, предусмотренным пунктом 5 части 1 статьи 6 Технического регламента, пожарная безопасность объекта защиты считается обеспеченной при выполнении в полном объеме требований пожарной безопасности, установленных Техническим регламентом и результаты исследований, расчетов и (или) испытаний подтверждают обеспечение пожарной безопасности объекта защиты.

По периметру здания, от стен, предусмотрены проезды с твердым покрытием. Проезды организованы таким образом, чтобы обеспечить доступ пожарных подразделений к помещениям зданий, доступных по техническим характеристикам.

На чертежах проекта межевания территории отображены:

1. границы планируемых элементов планировочной структуры;
2. красная линия;
3. границы образуемых и изменяемых земельных участков, условные номера

						Пояснительная записка	12
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата		

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 межевания

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

Границы образуемого земельного участка определены по фактическому использованию. 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.

						Пояснительная записка	13
Изм.	Кол.уч.	Лист	Нодок	Подпись	Дата		

2.4 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе 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	Местоположение земельного участка
1	2	3	4	5	6
:341	6091	46:29:103180	образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования	Российская Федерация, Курская область, г. Курск
:342	2748	46:29:103180:15	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Объекты дорожного сервиса	Российская Федерация, Курская область, г. Курск, ул. Обьездная, 22

3. Перечень сведения об отнесении (неотнесении) образуемых земельных участков к территории общего пользования.

В границах территории проектирования образован земельный участок общего пользования, земельный участок с условным номером :341. Сведения о площадях образуемых земельных участков под территории общего пользования, приведены в общей таблице 1.

4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

В границах проектируемой территории не предусматривается образование лесных

участков, в связи с чем в текстовых материалах не отображается целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

5. Условные номера образуемых земельных участков, кадастровые номера или иные ранее присвоенные государственные учетные номера существующих земельных участков, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Проектом межевания предусмотрено изъятие земельных участков не предусмотрено.

6 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден 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.

таблице № 2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	[указываются в случае подготовки схемы расположения земельного участка с использованием информационной системы или иных технологических и программных средств. Значения координат, полученные с использованием указанных технологических и программных средств, указываются с округлением до 0,01 метра]	
	X	Y
1	2	3
13	4 11259,06	1290674,38
14	4 11259,92	1290707,30
15	4 11261,30	1290760,71
16	4 11218,94	1290766,04
17	4 11218,93	1290766,04
18	4 11052,33	1290787,02
1	4 11052,32	1290787,02
2	4 11006,47	1290847,94
3	4 11028,63	1290907,30
4	4 10980,06	1290926,24
5	4 10956,36	1290870,78
6	4 10896,65	1290828,61
19	4 10764,03	1290864,05
20	4 10707,46	1290879,16
21	4 10708,84	1290883,80
22	4 10710,71	1290894,18

						Пояснительная записка	15
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата		

1	2	3
23	4 10505,67	1290938,62
24	4 10505,65	1290938,07
25	4 10497,34	1290938,46
26	4 10497,43	1290940,40
27	4 10439,97	1290952,85
28	4 10003,40	1291037,32
29	4 10003,39	1291037,31
30	4 09863,23	1291064,44
31	4 08725,61	1291276,04
32	4 08727,54	1291229,41
33	4 08725,89	1291210,98
34	4 08951,11	1291169,64
35	4 08962,14	1291167,55
36	4 09715,81	1291024,82
37	4 09965,14	1290977,60
38	4 10003,08	1290971,94
39	4 10113,17	1290955,52
40	4 10431,15	1290908,11
41	4 10533,58	1290885,83
42	4 10662,11	1290857,88
43	4 10661,46	1290852,24
44	4 10755,33	1290833,53
45	4 10894,50	1290794,16
46	4 10983,66	1290768,95
47	4 10988,58	1290767,56
48	4 11042,58	1290752,28
49	4 11203,02	1290694,90
13	4 11259,06	1290674,38

**7. Описание местоположения границ образуемых земельных участков
в соответствии с утвержденным проектом межевания территории
(перечень координат характерных точек образуемых земельных участков)**

Условный номер земельного участка		:3У1	
(указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков)			
Площадь земельного участка 6091 м²			
(указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием федеральной государственной географической информационной системы, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных, которой является федеральная государственная географическая информационная система "Единая цифровая платформа "Национальная система пространственных данных" (далее – информационная система), или иных технологических и программных средств с округлением до 1 квадратного метра. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов)			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		
	(указывается в случае подготовки схемы расположения земельного участка с использованием информационной системы или иных технологических и программных средств. Значения координат, полученные с использованием указанных технологических и программных средств, указываются с округлением до 0,01 метра)		
	X	Y	
1	2	3	
1	4 11052,32	1290787,02	
2	4 11006,47	1290847,94	
3	4 11028,63	1290907,30	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Пояснительная записка	16

1	2	3
4	4 10 980,06	1290926,24
5	4 10 956,36	1290870,78
6	4 10 896,65	1290828,61
1	4 11 052,32	1290787,02
7	4 10 996,08	1290847,82
8	4 11 015,35	1290894,25
9	4 11 021,52	1290891,85
10	4 11 026,33	1290904,31
11	4 10 980,04	1290921,85
12	4 10 957,36	1290865,85
7	4 10 996,08	1290847,82

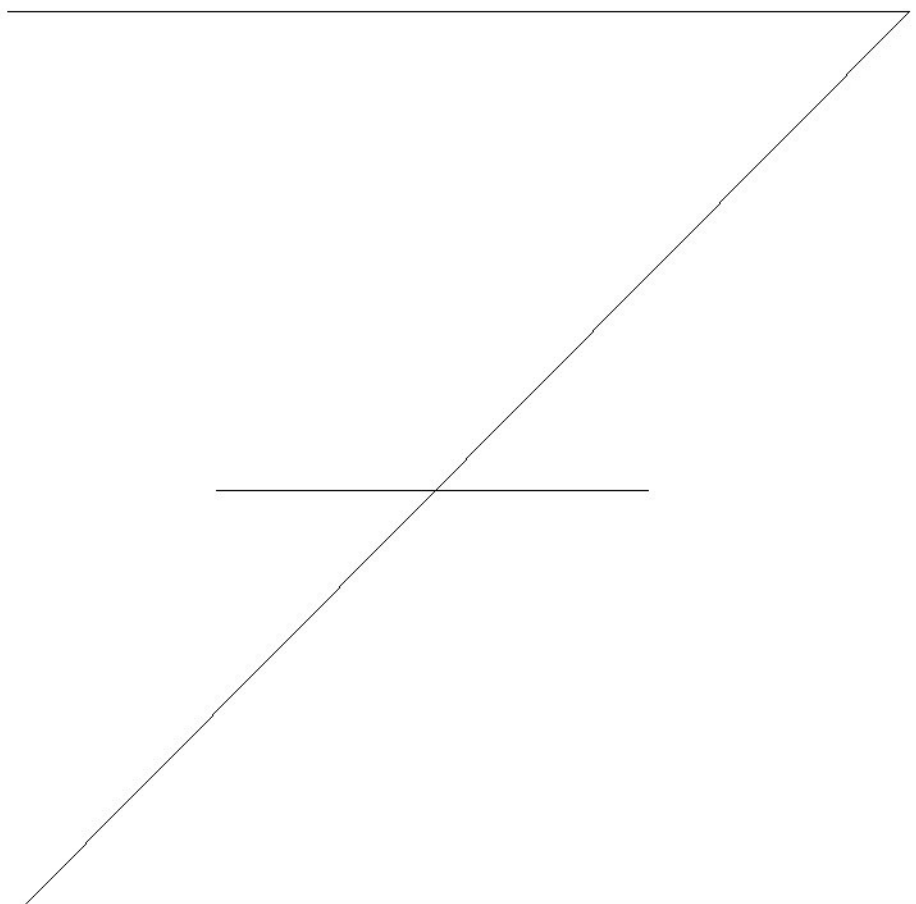
Условный номер земельного участка :392

(указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков)

Площадь земельного участка 2748 м²

(указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием федеральной государственной географической информационной системы, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных, которой является федеральная государственная географическая информационная система "Единая цифровая платформа "Национальная система пространственных данных" (далее – информационная система), или иных технологических и программных средств с округлением до 1 квадратного метра. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов)

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
7	4 10 996,08	1290847,82
8	4 11 015,35	1290894,25
9	4 11 021,52	1290891,85
10	4 11 026,33	1290904,31
11	4 10 980,04	1290921,85
12	4 10 957,36	1290865,85
7	4 10 996,08	1290847,82



						Пояснительная записка	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата		