

ООО «Бюро Кадастровых Инженеров»

г. Красноярск, ул. Молокова, 37А, офис 408

тел. +7(967)6120170

Утвержден Постановлением
Администрации городского округа город Енисейск

От _____ № _____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

расположенного по адресу:

Российская Федерация,

Красноярский край, Городской округ г. Енисейск, г. Енисейск, пер.

Автомобилистов, земельный участок 3

Заказчик:

МКУ «Управление муниципальным имуществом города Енисейска»

Исполнитель: ООО «Бюро кадастровых инженеров»

Генеральный директор

Т.М. Колесникова

2020 год

Текстовая часть

1. Общая часть

Введение

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

2. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

3. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

4. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков..

5. На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

6. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

- 2) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 3) местоположение существующих объектов капитального строительства;
- 4) границы особо охраняемых природных территорий;
- 5) границы территорий объектов культурного наследия.

7. Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

8. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

9. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа публичные слушания не проводятся.

Проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Городской округ г. Енисейск, г. Енисейск, пер. Автомобилистов, земельный участок 3, разработан в виде отдельного документа в соответствии с Распоряжением Администрации города Енисейска Красноярского края от 19.03.2020 № 322-р и заключенным муниципальным контрактом от 31.03.2020 МК №12, а так же в соответствии с градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности с целью образования земельного участка под многоквартирным домом, в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке использовались:

1. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";

2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г.

№190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

3. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (с изменениями и дополнениями);

4. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

5. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (с изменениями и дополнениями);

6. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020)5.

7. Правила землепользования и застройки города Енисейска Красноярского края, утвержденные Решением Енисейского городского Совета депутатов от 13.06.2019 № 44-366

8. Генеральный план г. Енисейска (с внесенными изменениями на основании Распоряжения администрации города Енисейска № 1186/1-р от 16.10.2017г.)

9. Кадастровый план территории квартала 24:47:0010258 от 14.11.2020 № КУВИ-001/2019-27875325

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются Правила землепользования и застройки г. Енисейска Красноярского края, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Земельным кодексом Российской Федерации и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, утвержденные Решением Енисейского городского Совета депутатов от 13.06.2019 № 44-366 (далее по тексту – ПЗЗ г. Енисейска).

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенной территории, расположенной в границах кадастрового квартала 24:47:0010258, ограниченной улицами: ул. Автомобилистов – улица Доры Кваш, улица Худзинского.

При этом, указанная территория в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.04.2017 N 738/пр не является элементом планировочной структуры, а также в соответствии с пунктом 35 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ, положениями письма Росреестра от 11.04.2018 N 14-03826-ГЕ/18 «О возможности образования земельного участка», кадастровый квартал также не является элементом планировочной структуры.

Подготовка проекта межевания земельного участка, занятого многоквартирным домом осуществляется в целях установления на местности границы застроенного земельного участка относительно границ земельных участков (застроенных и не застроенных), имеющих на местности, а также относительно земельных участков (территорий) общего пользования.

Граница земельного участка занятого многоквартирным домом с кадастровым номером 24:47:0010258:249, образуемого в данном проекте межевания установлена по границам смежных земельных участков, а также границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации указанного многоквартирного жилого дома.

1.2. Цель разработки проекта межевания

1. Установление границы земельного участка
2. Формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на него.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

1. Формирование границ земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного дома, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Енисейск, пер. Автомобилистов, д. 3.
2. Координирование объекта землепользования.
3. Установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка.
4. Установление адреса образуемого земельного участка.
5. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка для размещения многоквартирного дома.

1.3. Исходные материалы, используемые в проекте межевания

1. Космические снимки местности (Google EARTH)
2. Яндекс –карта России (Интернет-ресурс общего доступа)
3. Данные натурной геодезической съемки – координаты поворотных точек образуемого земельного участка, а также существующего многоквартирного дома, значения рассчитаны в программном комплексе АРГО 7 (лицензионное соглашение от 24.06.2019 №36949-66175)
4. Генеральный план и Правила землепользования и застройки города Енисейска Красноярского края;
5. Сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в виде кадастрового плана территории 24:47:0010258 от 14.11.2020 № КУВИ-001/2019-27875325

6. Сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на объект недвижимости - многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 24:47:0010258:249 от 14.04.2020 № 99/2020/324992764.

7. Уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета от 13.02.2020 №КУВД-001/2020-1676118/1.

1.4. Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат: МСК-24.4. Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом. При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю, о границах смежных земельных участков, а также о расположении образуемого земельного участка в пределах установленных по сведениям ЕГРН границ охранных зон, зон с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ), а также зон культурного наследия.

Распоряжением Администрации города Енисейска от 10.02.2020 №99-р формируемому – формируемому земельному участку установлена категория земель – земли населенных пунктов, а также территориальная зона - Ж-2 (Зона застройки малоэтажными жилыми домами).

В соответствии с утвержденными ПЗЗ г. Енисейска, к основным видам разрешенного использования в данной территориальной зоне в том числе относится вид разрешенного использования - малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1). Формируемому земельному участку данным проектом межевания выбран данный вид разрешенного использования - малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1).

Статьей 2 Градостроительного регламента ПЗЗ г. Енисейска применительно к данной территориальной зоне и выбранному виду разрешенного использования не установлены минимальный и максимальный размеры образуемых земельных участков, при этом установлено, что:

- расстояние до границ соседнего участка: от основного строения - не менее 3-х метров, от хозяйственных и прочих строений, открытой стоянки автомобиля и отдельно стоящего гаража – не менее 1 м.

- величина отступа от красной линии до линии регулирования застройки - не менее 3 метров.

Согласно «Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», принятой Постановлением Госстроя России от 6 апреля 1998 г. № 18-30 и введенной в действие с 1 июля 1998 г. №РДС 30-201-98, красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

При этом Генеральным планом г. Енисейска (С внесенными изменениями на основании Распоряжения администрации города Енисейска № 1186/1-р от 16.10.2017г.) на карте функциональных зон поселения прохождение красных линий в границах территории ограниченной улицами ул. Автомобилистов – улица Доры Кваш, улица Худзинского – не установлено. Установление красной линии данным проектом межевания не предусмотрено.

Согласно проведенной натурной геодезической съемке – расстояние от многоквартирного дома, расположенного в пределах образуемого земельного участка до границ соседних участков составляет более 3 метров. Следовательно формируемый земельный участок соответствует градостроительным нормам, установленным градостроительными регламентами города Енисейска Красноярского края.

2. 1 Основные показатели по проекту межевания

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, установленном виде разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 1

Таблица 1

Обозначение образуемого (формируемого) земельного участка	Адрес	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м
:ЗУ1	Российская Федерация, Красноярский край, Городской округ г. Енисейск, г. Енисейск, пер. Автомобилистов, земельный участок 3	земли населенных пунктов	малозэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	970

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки. Земельный участок, сформированный настоящим проектом определен для его оформления и признания его объектом недвижимости в установленном законом порядке. При этом согласно положениям статьи 36 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020): . Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие настоящего Кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке. Публичный сервитут в отношении земельного участка устанавливается в соответствии с земельным законодательством. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством. Как предусмотрено частью 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой

земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Координаты границ поворотных точек образуемого (формируемого) в данном проекте межевания земельного участка установлены в системе координат МСК 24 зона 4, представлены в таблице 2

Таблица 2

Номер точки	Координата по оси X	Координата по оси Y
н1	902786.42	57951.60
2	902815.20	57959.17
н3	902813.66	57965.11
н4	902812.12	57971.05
н5	902810.94	57975.41
н6	902809.77	57979.77
н7	902808.33	57984.70
н8	902809.44	57985.31
9	902808.14	57990.50
10	902804.76	57989.80
11	902785.24	57984.77
н12	902778.08	57982.85

Охранные зоны, зоны с особыми условиями территории, зоны действия публичный сервитутов

В соответствии со сведениями ЕГРН (кадастровый план территории кадастрового квартала 24:47:0010258):

- В пределах границ формируемого земельного участка под многоквартирным жилым домом объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. В соответствии с этим границы территорий объектов культурного наследия на чертеже межевания территории не отображены. Границы территорий объектов культурного наследия в проекте не разрабатываются.

- Формируемый земельный участок расположен в пределах установленных по сведениям ЕГРН границах ЗОУИТ 24:00-6.18706 – зона подтопления.

Ограничения установлены статьей 67.1. "Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ «Предотвращение негативного воздействия вод и ликвидация его последствий»:

В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

При этом согласно пункту 2.3.2.6.5 «Защита территории от подтопления» Положения о территориальном планировании Генерального плана г. Енисейска - для предотвращения подтопления на территории города Енисейска предусматривается комплекс мероприятий по высотной организации планируемой территории и поверхностному водоотводу, а также устройство комбинированной системы сети ливневой канализации, которая обеспечит отвод поверхностных вод на очистные сооружения и последующий сброс после очистки в проточные водоёмы.

- В пределах границ формируемого земельного участка под многоквартирный жилой дом охранные зоны ЛЭП отсутствуют. Линия ЛЭП в пределах формируемого земельного участка отсутствует.

- Зон действия публичных сервитутов в пределах границ формируемого земельного участка по сведениям ЕГРН не выявлено, в соответствии с этим границы действия публичных сервитутов на чертеже межевания территории не отображены.

Графическая часть


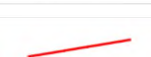
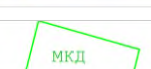
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Енисейск, пер. Автомобилистов, д. 3



Масштаб 1:1 000

Условные обозначения:

- | | |
|---|---|
|  | - Образуемый земельный участок |
|  | - вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения |
|  | - Существующий многоквартирный жилой дом |

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории земельного участка
 многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:
 Красноярский край, г. Енисейск, пер. Автомобилистов, д. 3

Геоданные







Имя точки	X, м	Y, м	Дирекцион. угол	S, м
:ЗУ1				
н1	902 786,42	57 951,60	14° 44,8'	29,76
2	902 815,20	57 959,17	104° 32,1'	6,14
н3	902 813,66	57 965,11	104° 32,1'	6,14
н4	902 812,12	57 971,05	105° 5,0'	4,52
н5	902 810,94	57 975,41	105° 5,0'	4,52
н6	902 809,77	57 979,77	106° 17,0'	5,14
н7	902 808,33	57 984,70	28° 47,5'	1,27
н8	902 809,44	57 985,31	104° 3,7'	5,35
9	902 808,14	57 990,50	191° 42,0'	3,45
10	902 804,76	57 989,80	194° 27,0'	20,16
11	902 785,24	57 984,77	195° 0,9'	7,41
н12	902 778,08	57 982,85	284° 56,6'	32,35
н1	902 786,42	57 951,60		

Чертеж № 1



Масштаб 1:1 000

Условные обозначения:

-  - вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
-  - существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- 24:52:00 - Кадастровый номер кадастрового квартала
-  - Граница кадастрового квартала по сведениям ЕГРН
- :1 - Кадастровый номер земельного участка по сведениям ЕГРН
-  - Существующая по сведениям ЕГРН точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
-  - образуемая точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- :3У1 - образуемый земельный участок
- 24:03:06:021 - Номер охранной зоны/зоны с особыми условиями использования территории по сведениям ЕГРН
-  - Существующий многоквартирный жилой дом