



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КУРСКА
Курской области
РАСПОРЯЖЕНИЕ

«16» февраля 2023г.

№ 92-ра

Об утверждении проекта межевания территории земельного участка под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Курская обл., г. Курск, ул. Крюкова, д.14б

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральными законами от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», учитывая результаты публичных слушаний, состоявшихся 08.12.2022:

1. Утвердить проект межевания территории земельного участка под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Курская обл., г. Курск, ул. Крюкова, 14б, с видом разрешенного использования земельного участка «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», 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 официального опубликования.

Глава города Курска

И. Куцак

Общество с ограниченной ответственностью
«БЮРО КАДАСТРА и ОЦЕНКИ»

ПРИЛОЖЕНИЕ
УТВЕРЖДЕН
распоряжением

Администрации города Курска
от « 16 » февраля 2023 года
№ 92-по

**Проект межевания территории
земельного участка
под многоквартирным жилым домом,
расположенным по адресу:
Курская обл., г. Курск, ул. Крюкова, д. 14б
(Основная часть)**

Заказчик: Комитет по управлению муниципальным
имуществом города Курска.

Директор



Токарева К.Е.

г. Курск 2022г.

**Состав проекта:
Проект межевания территории.**

Том 1. Основная часть проекта

№ п/п	Наименование	стр.
Текстовая часть		
1	Пояснительная записка	4
2	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	7
3	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	8
4	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	9
Чертежи межевания территории		
1	План границ земельного участка М 1:500 (чертеж межевания территории)	11
2	Топографический план земельного участка М 1:500 (чертеж межевания территории)	12
Том 2. Материалы по обоснованию проекта		
№ п/п	Наименование	стр.
Чертежи межевания территории		
1	Чертеж межевания территории, отображающий границы существующих земельных участков М 1:1500	4
2	Чертеж межевания территории, отображающий границы зон с особыми условиями использования территорий М 1 :500	5
3	Чертеж межевания территории, отображающий местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:500	6

Том 1. Основная часть проекта
Содержание

№ п/п	Наименование	стр.
Текстовая часть		
1	Пояснительная записка	4
2	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	7
3	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	8
4	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	9
Чертежи межевания территории		
1	План границ земельного участка М 1:500 (чертеж межевания территории)	11
2	Топографический план земельного участка М 1:500 (чертеж межевания территории)	12

1. Пояснительная записка

Подготовка проекта межевания территории осуществлена применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры на основании муниципального контракта №0144300004021000652 от 12.01.2022 заказчик Комитет по управлению муниципальным имуществом города Курска, которому разрешено подготовить проект межевания территории под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Курская обл., г. Курск, ул. Крюкова, дом 14б.

Проект межевания территории разработан в виде отдельного документа Обществом с ограниченной ответственностью «Бюро кадастра и оценки» в целях определения местоположения границ образуемого земельного участка, расположенного по адресу: Курская обл., г. Курск, ул. Крюкова, дом 14б.

Подготовка проекта межевания территории земельного участка осуществлена в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами, в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры, нормативно правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

Сведения о кадастровом инженеру, выполнившем работы:

Башкова Людмила Григорьевна, квалификационный аттестат №46-10-31 от 20.12.2010 года, являющаяся членом саморегулируемой организации в сфере кадастровой деятельности "Ассоциация Саморегулируемая организация «Объединение профессионалов кадастровой деятельности»"(сокращенное наименование Ассоциация СРО «ОПКД»), номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность - 1991.

На образуемом земельном участке располагается объект недвижимости многоквартирный девятиэтажный жилой дом №14б (кадастровый номер 46:29:10103124:87).

Границы образуемого земельного участка закреплены объектами искусственного происхождения и одновременно являются границами смежных земельных участков, сведения о которых имеются в Едином государственном реестре недвижимости. При формировании границ образуемого земельного участка использованы сведения ЕГРН (Кадастровый план территории от 14.06.2022 № КУВИ-001/2022-94251659).

Образуемый земельный участок не входит в границы территорий объектов культурного наследия и в границы зон действия публичных сервитутов.

Красные линии отображены на топографическом плане земельного участка М1:500.

Основные этапы подготовки проекта: сбор и изучение сведений о земельных участках, содержащихся в утвержденной градостроительной, землеустроительной, геодезической, картографической документации, определение вида разрешенного использования, местоположения, площади земельного участка.

Подготовка графической части (Чертежей межевания территории) выполнена в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости (местная система МСК-46) при использовании сведений ЕГРН.

Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображены:

- 1) границы образуемого земельного участка;
- 2) границы существующих земельных участков;
- 3) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 4) местоположение существующих объектов капитального строительства.

Работы выполнены в соответствии с законодательно- нормативной документацией:

«ИНСТРУКЦИЯ ПО МЕЖЕВАНИЮ ЗЕМЕЛЬ 1996 года» и «Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства» от 17.02.2003 года.;

Федеральный закон от 13.07.2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ;

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ;

Решение Курского городского Собрания от 23.10.2007 года №388-3-РС

«О Правилах землепользования и застройки муниципального образования «Город Курск», с изменениями ГКИНП- 02- 033-82. «Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 (утв. ГУГК СССР 05.10.1979г.) Условные знаки для топографических планов масштабов 1:5000-1:500 (утв. ГУГК СССР 25.11.1986 года);

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 23 октября 2020 года №П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения»;

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 10 ноября 2020 года №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 №820);

Санитарные правила и нормы СанПиН 2.1.4.1110-02, утвержденные Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации от 26 февраля 2002 года.

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

При разработке проекта межевания территорий обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территории и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним, предусмотренные проектом планировки территории;
- границы существующих землепользователей при разработке плана межевания территории не подлежат изменению за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с законодательством или при согласовании землепользователя на изменение границ земельных участков.

Площадь образуемого земельного участка под жилым многоквартирным домом, расположенным по адресу: Курская обл., г. Курск, ул. Крюкова, дом 14б с условным номером **:ЗУ1- 4312,0 кв.м.**

Земельный участок образуется из государственных земель, расположенных в кадастровых кварталах 46:29:103121, 46:29:103124.

Координаты характерных точек границ земельных участков определены инструментально методом спутниковых геодезических измерений (определений) с применением электронного тахеометра Электронный тахеометр СХ, GS6405 номер: 49708-12 и 2GPS/ГЛОННАСС - приемник спутниковый геодезический двухчастотный Topcon HiPer. Номер 23323-07.

Материалы полевых измерений обработаны с применением программы Digital.

3. 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

Проект межевания территории подготовлен с целью отображения в нем границы образуемого земельного участка. На проектный план нанесены границы земельного участка с учетом кадастрового деления и существующих участков, сведения о которых имеются в едином государственном реестре недвижимости.

В графической части проекта межевания территории на Чертежах нанесены границы образуемого земельного участка, объекты недвижимости, элементы дорог, существующие инженерные коммуникации (наземные и подземные) и их охранные зоны (зоны с особыми условиями использования территорий). Лица, получившие решения о согласовании осуществления действий в охранных зонах, обязаны осуществлять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность объектов. Сведения об установлении границы зон с особыми условиями использования территорий в границах образуемого земельного участка в Едином государственном кадастре недвижимости отсутствуют.

Земельный участок образуется из государственных земель, расположенных в кадастровых кварталах 46:29:103121, 46:29:103124 и относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

В существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. (ч.1 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).

В соответствии п.1 ч. 4 ст. 36 Федерального закона от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе 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.

4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Образуемый земельный участок располагается на территориях существующей застройки в градостроительной зоне "Ж4" – для жилой застройки высокой этажности (9 этажей и более).

Запрашиваемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» определен в соответствии Приказом Министерства экономического развития от 10.11.2020 года №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

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

Таблица 1.

Условный номер образуемого земельного участка	Адрес (местоположение)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.
:ЗУ1	г. Курск, ул. Крюкова, д. 146	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	4312,0 кв.м.

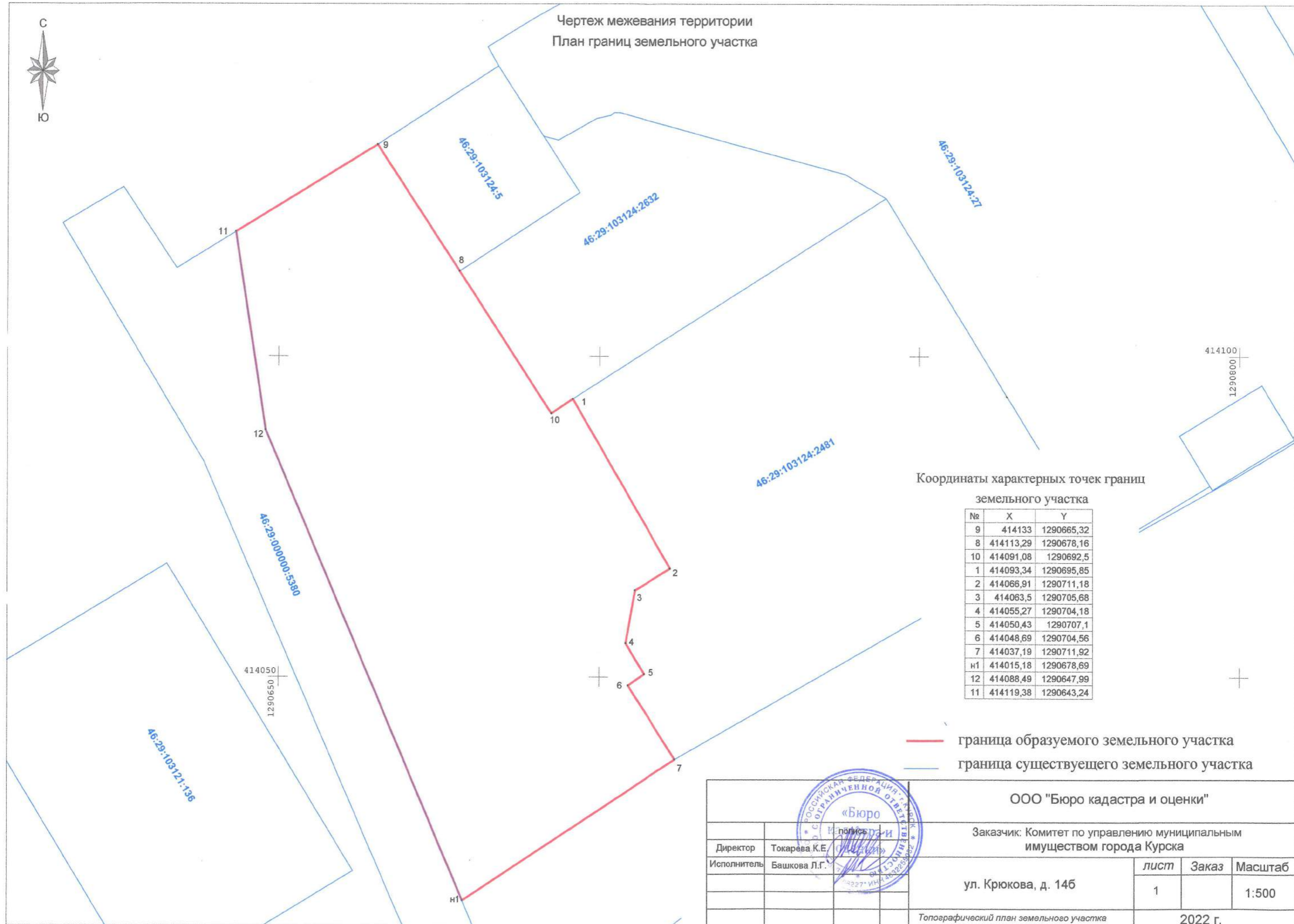
Работы выполнил:



Башкова Л.Г.

Чертежи межевания территории

Чертеж межевания территории
План границ земельного участка



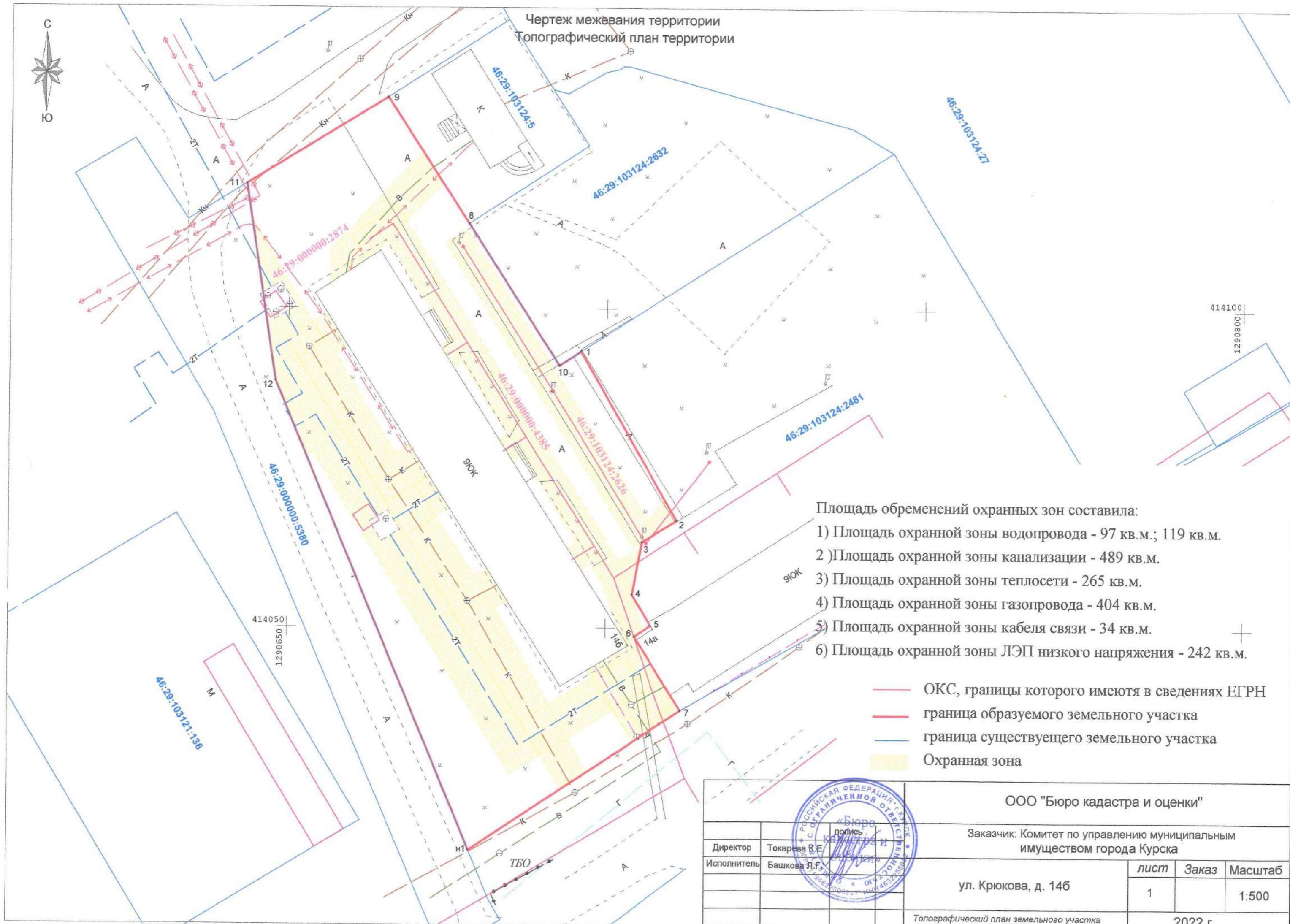
Координаты характерных точек границ
земельного участка

№	X	Y
9	414133	1290665,32
8	414113,29	1290678,16
10	414091,08	1290692,5
1	414093,34	1290695,85
2	414066,91	1290711,18
3	414063,5	1290705,68
4	414055,27	1290704,18
5	414050,43	1290707,1
6	414048,69	1290704,56
7	414037,19	1290711,92
n1	414015,18	1290678,69
12	414088,49	1290647,99
11	414119,38	1290643,24

— граница образуемого земельного участка
— граница существующего земельного участка

		ООО "Бюро кадастра и оценки"			
		Заказчик: Комитет по управлению муниципальным имуществом города Курска			
Директор	Токарева К.Е.	ул. Крюкова, д. 145	лист	Заказ	Масштаб
Исполнитель	Башкова Л.Г.		1		1:500
Топографический план земельного участка			2022 г.		

Чертеж межевания территории
Топографический план территории



Площадь обременений охранных зон составила:

- 1) Площадь охранной зоны водопровода - 97 кв.м.; 119 кв.м.
- 2) Площадь охранной зоны канализации - 489 кв.м.
- 3) Площадь охранной зоны теплосети - 265 кв.м.
- 4) Площадь охранной зоны газопровода - 404 кв.м.
- 5) Площадь охранной зоны кабеля связи - 34 кв.м.
- 6) Площадь охранной зоны ЛЭП низкого напряжения - 242 кв.м.

- ОКС, границы которого имеют в сведениях ЕГРН
- граница образуемого земельного участка
- граница существующего земельного участка
- Охранная зона

		ООО "Бюро кадастра и оценки"			
		Заказчик: Комитет по управлению муниципальным имуществом города Курска			
Директор	Токарева К.Е.	ул. Крюкова, д. 146	лист	Заказ	Масштаб
Исполнитель	Башкова Л.Г.		1		1:500
		Топографический план земельного участка	2022 г.		