

## **ΟΟΟ «ΤΑΚ ΠΡΟΕΚΤ»**

факт. адрес: 153022, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого,

д. 30, оф.35.

юр. адрес: 153022, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого,

д. 73 кв.119.

тел./факс: +7 (4932) 93-84-23

Email: takproekt@mail.ru

ИНН 3702125221, КПП 370201001, ОГРН 1153702027346

#### Свидетельство №СРОСП-И-02639.1-12012016 от 12 января 2016 года

Сертификат соответствия системы менеджмента качества №№ST.RU.0001.M0001.M0016063 от 11.01.2019 года Заказчик — Администрация города Иванова

# «Подготовка проекта внесения изменений в проект межевания территории

## 14-е Почтовое Отделение города Иванова»

Проект межевания территории

Основная часть

Том 1

06/20- $\Pi$ MT

Изм.	№ док.	Подпись	Дата



## **ΟΟΟ «ΤΑΚ ΠΡΟΕΚΤ»**

факт. адрес: 153022, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого,

д. 30, оф.35.

юр. адрес: 153022, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого,

д. 73 кв.119.

тел./факс: +7 (4932) 93-84-23

Email: takproekt@mail.ru

ИНН 3702125221, КПП 370201001, ОГРН 1153702027346

#### Свидетельство №СРОСП-И-02639.1-12012016 от 12 января 2016 года

Сертификат соответствия системы менеджмента качества №№ST.RU.0001.M0001.M0016063 от 11.01.2019 года Заказчик — Администрация города Иванова

## «Подготовка проекта внесения изменений в проект межевания территории

## 14-е Почтовое Отделение города Иванова»

Проект межевания территории

Основная часть

Том 1

 $06/20-\Pi MT$ 

Генеральный директор

Начальник отдела инженерных изыск

А.И. Кривов

А.И. Кривов

		СОДЕРЖАНИЕ	
Раздел	Обозначение	Наименование	Стр.
		Том 1. Проект межевания территории.	
		Основная часть	
	06/20-ПМТ ОЧ	Пояснительная записка	
		Введение	1
1		Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	2
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	4
3		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 случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)	5
4		Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащий перечень, координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	5
5	Таблица 2	Перечень координат характерных точек границ образуемого земельного участка	5
	Таблица 3	Перечень координат поворотных точек красных линий	6
	06/20-ПМТ ОЧ	Графическая часть	
		Чертёж межевания на кадастровом плане территории M 1:1000	Лист 1

			-						
						06/20- ПМТ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
							Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
ГИП		Криво	В		08.2020	Содержание	0001	'T A 12 TH	OFICE
Испо	лнит	Кирич	енко		08.2020	- -		'ТАК ПІ г. Иваної	

### ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

#### Ввеление

Проект внесения изменений в проект межевания территории 14-е Почтовое отделение города Иванова разработан на основании Постановления Администрации города Иванова от 15.05.2020 № 546 «О внесении изменений в постановление Администрации города Иванова от 14.07.2017 № 957 «Об утверждении документации по планировке территории города Иванова (проект планировки с проектом межевания в его составе)» и о подготовке проекта внесения изменений в проект межевания территории 14-е Почтовое Отделение города Иванова»

Документация подготовлена в соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации (от 29.12.2004 № 190-Ф3).

Картографический материал выполнен в местной плоской прямоугольной системе координат г. Иваново, система высот – Балтийская.

Документация по межеванию разрабатывается на основании:

- Задания на подготовку проекта внесения изменений в проект межевания территории 14-е Почтовое Отделение города Иванова (приложение №1 к муниципальному контракту)
  - Муниципального контракта № 4-01-14/20-91 от 29.06.2020,
  - топографической съемки масштаба 1:500,
  - кадастровых планов территории.

#### Цели выполнения проекта межевания

- 1. Установление, изменение, отмена красных линий.
- 2. Уточнение местоположения границ с целью исправления реестровой ошибки.

## Нормативная база для проектирования:

- 1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
- 2. Земельный кодекс Российской Федерации.
- 3. Водный кодекс Российской Федерации.
- 4. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 5. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
- 6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.08.2011 № 388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков»
- 7. Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры».
- 8. Правила выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке, утвержденные постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402.
- 9. Положение о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, утвержденное постановлением Правительства РФ от 12.05.2017 № 564.
- 10. Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а так же о форме и порядке их предоставления»
  - 11. Приказ Минстроя России № 354/пр от 19.06.2018 «О не применении инструкция о

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	06/20- ПМТ		· •	
110	1.00	VIII 01	VII AOM	Подільсь	дин		Стадия П	Лист 1	Листов
ГИП Испо	лнит	Криво			08.2020 08.2020	TIONOTHITI COIDHAN SAITHCRA		'ТАК ПГ г. Иванов	

порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (приняты и введены в действие постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150).

- 12. «РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (принят постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30).
- 13. Закон Ивановской области «О градостроительной деятельности на территории Ивановской области» от 14.07.2008 № 82-ОЗ.
- 14. Региональные нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные постановлением Правительства Ивановской области от 29.12.2017 № 526-п.
- 15. Местные нормативы градостроительного проектирования г. Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235.
- 16. Генеральный план г. Иваново, утвержденный решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323.
- 17. Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694.
- 18. Постановление Администрации г. Иванова от 09.02.2010 № 200 «Об утверждении проекта красных линий на территории г. Иванова»

## 1. Перечень и сведения о площади уточняемых земельных участков

Территория подготовки проекта межевания расположена в северной части г. Иваново, ограниченной ул. 4-ой Деревенской, ул. Полка-Нормандия-Неман (14-е Почтовое отделение).

Земельные участки, в отношении которых проводится уточнение местоположения границ в связи с исправлением реестровой ошибки, расположены в кадастровом квартале: 37:24:020447.

В ходе проведения кадастровых работ и топографической съемки по адресу: г. Иваново, ул. Почтовое отделение 14, дом 267, Почтовое отделение 14, дом 260, было выявлено следующее:

В границу земельного участка с кад. № 37:24:020447:30 вошла территория, не используемая собственниками многоквартирного жилого дома, на которой находится множество коммуникаций (сети теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения), которые не относятся к имуществу многоквартирного дома и не обслуживают дом.

При этом граница участка по заднему фасаду дома проходит по благоустроенной жителями территории.

В границу земельного участка с кад. № 37:24:020447:31 также вошла территория, не используемая собственниками многоквартирного жилого дома, на которой находится множество коммуникаций (сети теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения), которые не относятся к имуществу многоквартирного дома и не обслуживают дом.

При этом в границы участка была отнесена грунтовая дорога, по которой осуществляется подъезд к ГСК «Янтарь».

Согласно положениям жилищного законодательства в границы земельного участка многоквартирного жилого дома могут быть включены элементы озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома.

Таким образом, можно сделать вывод, что при установлении границ земельных участков с кад. № 37:24:020447:30 и с кад. № 37:24:020447:31 допущена реестровая ошибка.

В соответствии с п. 3 ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав

							Лист
						06/20-ΠMT	2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		2

иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, является реестровой ошибкой и подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав.

В соответствии с п. 2 ст. 44 ЖК РФ вопросы о пределах использования земельного участка многоквартирного жилого дома в соответствии с жилищным законодательством относятся исключительно к компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома.

Таким образом, для исправления реестровой ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:020447:30 и 37:24:020447:31 собственникам помещений многоквартирных жилых домов, расположенных на указанных земельных участках, необходимо:

- 1. Общим собранием собственников принять решение об изменении границ земельного участка в связи с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка и утверждении кандидатуры лица, уполномоченного от имени собственников помещений обращаться в орган регистрации прав с заявлением об осуществлении кадастрового учета земельного участка, в связи с уточнением границы и площади земельного участка (ст. 15 Закона № 218-ФЗ). Решение общего собрания принимается в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (статьи 44, 45, 46, 48).
- 2. Лицу, уполномоченному общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома, обратиться к кадастровому инженеру для подготовки межевого плана за счет средств собственников помещений в доме, в который должны быть включены:
- заключение кадастрового инженера, обосновывающее вывод о наличии ошибки в местоположении границы земельного участка;
- акт согласования местоположения границы земельного участка, в местоположении которого выявлена ошибка.

Данные участки имеют непосредственный доступ к землям или земельным участкам общего пользования города Иванова, относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования земельных участков согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков: «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код вида 2.6).

В границах проектируемой территории, установленные ранее публичные сервитуты отсутствуют, установление новых сервитутов, в том числе публичных, не требуется.

Данным проектом межевания предусмотрено исправление реестровой ошибки в отношении местоположения границ земельных участков с кад. № 37:24:020447:30 площадью 6385 кв.м, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, Почтовое отделение 14, дом 267, и с кад. № 37:24:020447:31 площадью 6392 кв. м, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, Почтовое отделение 14, дом 260.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (далее — Правила) предельная минимальная площадь земельного участка с видом разрешенного использования 2.6 — 0.16 га. Земельный участок с кад. № 37:24:020447:30 будет иметь площадь 5965 кв.м, земельный участок с кад. № 37:24:020447:31 будет иметь площадь 5880 кв. м, что соответствует Правилам, а также нормативному размеру земельных участков по методике расчета нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах на территории Ивановской области, утвержденной постановлением Главы администрации Ивановской области от 11.02.1998 № 89.

Размеры земельных участков, в отношении которых исправляется реестровая ошибка, определены с учетом инженерной инфраструктуры, пожеланий жителей земельных участков домов № 260 и № 267 по 14-му Почтовому отделению.

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

							Лист
						06/20-ΠMT	2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		3

Образование земельных участков, относящихся к территории общего пользования, данным проектом не предусмотрено.

На данной территории красные линии, обозначающие границы территорий общего пользования, установлены в соответствии с документацией по планировке территории города Иванова (проект планировки с проектом межевания в его составе) территории 14-е Почтовое Отделение, утвержденной постановлением Администрации города Иванова от 14.07.2017 № 957. Настоящим проектом межевания территории предусмотрено изменение красных линий в районе улицы 4-й Деревенской и установление новых красных линий.

Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений принимаются в соответствии с Правилами.

3. 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 случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

В границах проектируемой территории отсутствуют земельные участки и земли лесного фонда.

4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащий перечень, координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

В целях подготовки внесения изменений в Проект использовались материалы и результаты инженерных изысканий, полученные не ранее чем за пять лет до подготовки Проекта. Топографическая съемка выполнена ООО «Так Проект» в 2020 г. на основании Задания на инженерные изыскания, площадь обновленной топосъемки составила 2.0 га.

Уточнение местоположения границ земельных участков в целях исправления реестровой ошибки осуществлялась в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков, иными требованиями к и изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

5. Приложения к графической части проекта Перечень координат характерных точек границ земельных участков, в отношении которых уточняется местоположение границ в связи с исправлением реестровой ошибки

Обозначение характерных точек границ	Коорді	инаты, м
	X	Y
37:	24:020447:30	
Плог	цадь - 5965 м2	
н1	4925.52	762.617
н2	4928.07	766.76
н3	4966.22	859.84
н4	4912.83	881.72
н5	4874.76	784.37
37:	24:020447:31	
Плог	цадь — 5876 м <sup>2</sup>	2
н6	4983.95	903.11

							Лист
						06/20-ΠMT	4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		4

н7	5023.51	1000.16
н8	4967.18	1022.75
н9	4936.33	943.43
н10	4966.52	909.93

## Перечень координат поворотных точек красных линий

Обозначение характерных точек границ	Коорді	инаты, м
	Х	Υ
1	4969.19	474.40
2	4839.78	522.81
3	4833.27	532.36
4	4849.38	573.70
5	4897.66	694.85
6	4918.24	747.42
7	4921.85	756.64
8	4928.07	766.76
9	4966.22	859.84
10	4912.83	881.72
11	4936.33	943.43
12	4966.52	909.93
13	4983.95	903.11
14	5023.51	1000.16
15	5067.88	1110.03
16	5087.83	1164.30
17	5098.64	1159.97
18	5009.29	941.11
19	4983.36	876.03
20	4978.92	867.16
21	4976.50	861.19
22	4963.28	828.60
23	4952.65	802.40
24	4939.41	769.75
25	4923.35	730.16
26	4901.79	678.60
27	4883.78	635.28
28	4862.35	580.50
29	4845.88	538.39
30	4853.73	526.88
31	4972.24	482.15
32	4773.90	634.76
33	4762.49	638.45

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата