

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

**по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Ачинский район, с. Большая Салырь, ул. Клубничная, участок № 15**

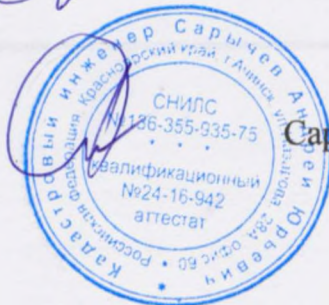
**Заказчик: Администрация Преображенского сельсовета  
Ачинского района Красноярского края**

Директор



Сарычев А.Ю.

Проект подготовлен:  
кадастровый инженер



Сарычев А.Ю.

2020г.

662150 Р.Ф. Красноярский край, город Ачинск, ул. Назарова, 28 а  
Тел (факс) 8-39151-7-21-41, E-mail: [Atlas-01@vandex.ru](mailto:Atlas-01@vandex.ru)

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## Содержание

№ п/п	Разделы проекта межевания	Номера листов
1	2	3
1	Пояснительная записка:	3
	Общая часть	3
	Проект межевания территории	7
2	Чертежи межевания территории:	13
	Схема расположения проектируемой территории межевания в структуре с. Большая Салырь Ачинского района Красноярского края	14
	Чертеж межевания территории	15
3	<p>Приложение:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости здание с кадастровым номером 24:02:6601012:125 № КУВИ-001/2019-7000903 от 17.03.2019 г.;</li> <li>2. Схема расположения земельных участков с нанесенными объектами Ачинского филиала «КрасЭко»;</li> <li>3. Схема расположения земельных участков с нанесенными объектами ООО «РКХ»;</li> <li>4. Постановление администрации Ачинского района 427-П от 11.09.2019 г. Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории по адресу: с. Большая Салырь, ул. Клубничная, участок № 15.</li> </ol>	16

Пояснительная записка

**1. Общая часть**

Проект межевания территории разработан в виде отдельного документа на основании муниципального контракта № 18/20 от 13.05.2020 между Администрацией Преображенского сельсовета и ООО «Атлас» с учетом постановления администрации Ачинского района 427-П от 11.09.2019 г. Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории по адресу: с. Большая Салырь, ул. Клубничная, участок № 15 с целью образования земельного участка под малоэтажным многоквартирным домом, расположенного по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Ачинский район, с. Большая Салырь, ул. Клубничная, участок № 15. Проектируемый участок расположен в территориальной зоне «Ж1».

В правилах землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения Преображенского сельсовета для территориальной зоны «Ж1» в видах разрешенного использования не предусмотрены малоэтажные многоквартирные жилые дома..

Проектная документация разработана в соответствии с муниципальным контрактом, градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности и предупреждению чрезвычайных ситуаций с целью образования земельного участка под многоквартирным домом и подготовлена 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 29.12.2004 N 191-ФЗ (ред. от 19.07.2011) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.12.2014) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.04.2015);
3. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
4. Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
5. Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
6. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017)

## Пояснительная записка

7. «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» СНиП 11-04-2003 от 29.10.2002 г. (в части не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ);

8. Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения Преображенского сельсовета (утверждены Решением Преображенского сельского совета депутатов Ачинского района Красноярского края № 29-126Р от 20.12.2012);

9. Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждены постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 г. № 578;

10. Изменения, которые вносятся в Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждены постановлением Правительства РФ от 26.08.2013 г. № 736;

11. Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утверждены постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160;

12. СНиП 23-05-95 „Естественное и искусственное освещение“;

13. СанПиН 2.2.1\2.1.1.1278-03 „Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий“;

14. СНиП 2-04.07-86 Тепловые сети с изменениями Приказ Минстроя России № 116 от 12.10.2001;

15. СНиП 2-04.02-84 Водоснабжение с изменениями Приказ Минрегиона России № 635/14 от 29.11.2011;

16. СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения Постановление Госстроя СССР № 71 от 21.05.1985;

17. Генеральный план, утвержден решением № 20-95Р Совета депутатов Преображенского сельсовета Ачинского района от 22.06.2012;

18. Кадастровый план территории квартала 24:02:6602012 № КУВИ-001/2018-1887537, выдан 03.04.2018 г., Филиал ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Красноярскому краю;

19. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости – здание с кадастровым номе-

## Пояснительная записка

ром 24:02:6601012:125 № КУВИ-001/2019-7000903 от 17.03.2019 г. ;

20. Приказ Минэкономразвития РФ от 1 марта 2016 г № 90. «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»;

21. Топографический план с. Большая Салырь масштаба 1:2000, изготовленный КАГП, съемка 1975 г., обновление 1992г;

22. Ортофотоплан масштаба 1:2000 на с. Большая Салырь, ВИСХАГИ 2008 г. по материалам залета 2006 г.;

23. Постановление администрации Ачинского района 427-П от 11.09.2019 г . Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории по адресу: с. Большая Салырь, ул. Клубничная, участок № 15;

24. Муниципальный контракт № 18/20 от 13.05.2020

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются Постановление администрации Ачинского района 427-П от 11.09.2019 г . Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории по адресу: с. Большая Салырь, ул. Клубничная, участок № 15, Правила землепользования и застройки, принятые в соответствии в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации, законом Российской Федерации «Об особо охраняемых природных территориях», законом Красноярского края № 13-3134 от 25.02.2005г. и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Красноярского края, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а также в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, определяющей основные направления развития Муниципального образования Преображенский сельсовет – его Генпланом, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

## Пояснительная записка

Исходными данными для проектирования послужили:

- муниципальный контракт;
- постановление администрации Ачинского района 427-П от 11.09.2019 г. Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории по адресу: с. Большая Салырь, ул. Клубничная, участок № 15;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости здание с кадастровым номером 24:02:6601012:125 № КУВИ-001/2019-7000903 от 17.03.2019 г. ;
- материалы проекта генерального плана Преображенского сельсовета, утвержденного решением № 20-95Р Совета депутатов Преображенского сельсовета Ачинского района от 22.06.2012;
- материалы правил землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения Преображенского сельсовета (утверждены Решением Преображенского сельского совета депутатов Ачинского района Красноярского края № 29-126Р от 20.12.2012);
- топографический план с. Большая Салырь масштаба 1:2000, изготовленный КАГП, съемка 1975 г., обновление 1992г;
- ортофотоплан масштаба 1:2000 на с. Большая Салырь, ВИСХАГИ 2008 г. по материалам за лета 2006 г.

иные материалы и сведения, необходимые для решения вопросов проектирования.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

1. Образование земельного участка, предназначенного для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Ачинский район, с. Большая Салырь, ул. Клубничная, участок № 15, путем выдела из земель государственной собственности.

2. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых уточнении местоположения земельного участка для размещения многоквартирного дома.

В составе проекта межевания, согласно муниципальному контракту, норм ст.41 главы 5 Градостроительного кодекса РФ разрабатывается чертеж межевания территории.

## Пояснительная записка

**2. Проект межевания территории**

Проведенный анализ сложившегося землепользования с учетом выявленных особенностей застройки территории, постановления администрации Ачинского района 427-П от 11.09.2019 г. Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории по адресу: с. Большая Салырь, ул. Клубничная, участок № 15 и требований муниципального контракта и технического задания, являющегося его неотъемлемой частью, позволил дать предложения по образованию земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Ачинский район, с. Большая Салырь, ул. Клубничная, участок № 15, под малоэтажным многоквартирным домом № 15 с учетом максимально возможного соблюдения установленных норм благоустройства территории в условиях существующей застройки, а также обеспечения подъездов к каждому земельному участку с территорий общего пользования.

Результаты проектных решений по образованию земельного участка представлены в таблицах.

Проектируемый к образованию земельный участок площадью - 2568 кв.м., расположен на территории кадастрового квартала 24:02:6602012, с целью постановки на учет земельного участка под малоэтажным многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу Красноярский край, Ачинский р-н, с. Большая Салырь, ул. Клубничная, д. 15, имеющим кадастровый номер 24:02:6602012:125 - здание (жилой дом), этажность: 2.

Образование земельного участка выполняется в границах элемента существующей планировочной структуры, застроенного малоэтажными многоквартирными и индивидуальными жилыми домами с учетом кадастровой выписки на жилой дом по адресу: Красноярский край, Ачинский район, с. Большая Салырь, ул. Клубничная, д. 15 и постановления администрации Ачинского района 427-П от 11.09.2019 г. Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории по адресу: с. Большая Салырь, ул. Клубничная, участок № 15. Южная граница формируемого участка проходит по красной линии и совпадает с северной границей участка с кадастровым номером 24:02:6602012:221 под улицей Клубничная, который расположен в пределах красных линий. Жилой дом № 15 расположен на расстоянии, соответствующим требованиям к расположению участка в отношении красных линий, установленных Правилами землепользования и застройки муниципального образования сельского

## Пояснительная записка

поселения Преображенского сельсовета. Величина отступа от красной линии до линии регулирования застройки - не менее 6 метров. Геодезические измерения выполнены электронным тахеометром ЗТa5P №14890, имеющим свидетельство о поверке АПМ № 0305373 выдано 13.11.2019 г. действительно до 12.11.2020 г.

Образуемому земельному участку установить следующие параметры:

1. Категория земель: земли населенных пунктов.
2. Адрес: Российская Федерация, Красноярский край, Ачинский район, с. Большая Салырь, ул. Клубничная, участок № 15.
3. Вид разрешенного использования: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.
4. Территориальная зона: «Ж1» «Жилая усадебная застройка».

Проект межевания территории включает в себя:

1. Текстовую часть:
  - пояснительная записка;
2. Графическую часть, включающую чертеж межевания территории:
  - схема расположения проектируемой территории межевания в структуре с. Большая Салырь Ачинского района Красноярского края;
  - чертеж земельного участка, на котором отображаются его границы, границы зон с особыми условиями землепользования;
  - каталог координат.

Чертеж земельного участка, на котором отображаются его фактически существующие границы, границы зон с особыми условиями землепользования разработан с использованием ортофотоплана масштаба 1:2000 на с. Большая Салырь, ВИСХАГИ 2008 г. по материалам за лета 2006 г. и схем, предоставленных ООО «РКХ», и Ачинским филиалом Красноярской энергетической компании. Схема расположения проектируемой территории межевания в структуре города Ачинска разработана с использованием Схемы территориального зонирования, являющейся неотъемлемой частью Правил землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения Преображенского сельсовета (утверждены Решением Преображенского сельского совета депутатов Ачинского района Красноярского края № 29-126Р от



## Пояснительная записка

20.12.2012).

Обременениями в границах уточняемого участка являются охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры. На территории участка расположена воздушная линия электропередач 0,4 кВ Л1 от ТП 52-9-2, охранный зона которой составляет 2 м в обе стороны от крайних проводов согласно Постановления Правительства Российской Федерации № 736 от 26.08.2013 г. «О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства», охранный зона подземных сетей теплотрассы, водопровода и канализации составляет по информации, полученной из ООО «АКХ» по 5 м в обе стороны от крайних труб. Охранные зоны вышеуказанных сооружений показаны на чертеже межевания территории. Все сети нанесены путем горизонтальной съемки опор ЛЭП и люков инженерных сооружений, выполненной ООО «Атлас» в 2019, 2020 гг., и графической информации, предоставленной ООО «АКХ» и Ачинским филиалом Красноярской энергетической компании. Объекты электросетевого хозяйства показаны на схеме расположения земельных участков и приложены к письму ООО «Атлас», зарегистрированному в Западном филиале АО «КрасЭко» за № 15/649 от 27.07.2020 г. Объекты водо-тепло-канализации показаны на схеме расположения земельных участков и приложены к письму ООО «Атлас», зарегистрированному в ООО «РКХ» за № 23 от 12.02.2020 г.

Проект межевания выполнен в системе координат МСК 166 зона 3 с использованием ортофотоплана масштаба 1:2000 на с. Большая Салырь, ВИСХАГИ 2008 г. по материалам за лета 2006 г. и горизонтальной съемки в масштабе 1:500, выполненной для целей составления проекта межевания. На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек поворота границы земельного участка. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приказа Минэкономразвития РФ от 1 марта 2016 г № 90. «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». Проектные работы и расчеты произведены с использованием программного продукта: Землеустроительное дело 8.1.

Сведения о местоположения границ образуемого земельного участка, расположенного в

Пояснительная записка

территориальной зоне Ж1 населенного пункта с. Большая Салырь, а именно: сведения о контуре образуемого участка, его адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице №1.

Таблица №1

№ п/п	Земельный участок Российская Федерация, Красноярский край, Ачинский район, с. Большая Салырь, ул. Клубничная, участок № 15		Площадь земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования	Категория земель
	Условный номер земельного участка	Контур земельного участка			
1	2	3	4	5	6
1	:ЗУ1	н1, н2, 3, н3, н4, н1; н5, н6, н7, н8, н5; н9, н10, н11, н12, н9; н13, н14, н15, н16, н13; н17, н18, н19, н20, н17; н21, н22, н23, н24, н21; н25, н26, н27, н28, н25; н29, н30, н31, н32, н29	2568	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	земли населенных пунктов

Сведения о координатах характерных точек поворота границ образуемого земельного участка под малозэтажным многоквартирным жилым домом приведены в таблице №2.

Таблица №2

№ пп	Условный номер земельного участка и его адрес	Номер точки поворота границы	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	:ЗУ1	н 1	703 005,17	138 290,23
2		н 2	702 964,15	138 300,10
3		н 3	702 968,10	138 313,31

## Пояснительная записка

4		н 3	702 974,99	138 349,48
5		н 4	703 022,27	138 358,33
6		н 1	703 005,17	138 290,23
7		н 5	703 011,63	138 338,02
8		н 6	703 012,61	138 337,81
9		н 7	703 012,82	138 338,79
10		н 8	703 011,84	138 339,00
11		н 5	703 011,63	138 338,02
12				
12		н 9	702 998,23	138 293,13
13		н 10	702 999,21	138 292,93
14		н 11	702 999,42	138 293,91
15		н 12	702 998,44	138 294,11
16		н 9	702 998,23	138 293,13
17		н 13	702 998,22	138 325,82
18		н 14	702 999,19	138 325,58
19		н 15	702 999,44	138 326,54
20		н 16	702 998,47	138 326,79
21		н 13	702 998,22	138 325,82
22		н 17	702 972,10	138 299,04
23		н 18	702 973,07	138 298,79
24		н 19	702 973,32	138 299,76
25		н 20	702 972,35	138 300,01
26		н 17	702 972,10	138 299,04
27		н 21	702 972,50	138 322,72
28		н 22	702 973,48	138 322,52
29		н 23	702 973,68	138 323,49
30		н 24	702 972,70	138 323,70
31		н 21	702 972,50	138 322,72
32		н 25	702 993,08	138 306,27
33		н 26	702 994,06	138 306,09
34		н 27	702 994,24	138 307,07
35		н 28	702 993,26	138 307,25
36		н 25	702 993,08	138 306,27
37		н 29	703 002,33	138 309,77
38		н 30	703 003,31	138 309,56
39		н 31	703 003,51	138 310,54
40		н 32	703 002,53	138 310,75
41		н 29	703 002,33	138 309,77

## Пояснительная записка

Образование земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Ачинский район, с. Большая Салырь, ул. Клубничная, участок № 15, выполнено в настоящем проекте в установленном законом порядке на основании Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017), Постановления администрации Ачинского района 427-П от 11.09.2019 г. Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории по адресу: с. Большая Салырь, ул. Клубничная, участок № 15 с учетом смежных земельных участков и существующих земель общего пользования, естественных границ земельных участков, границ отвода инженерно - транспортных коммуникаций и иных норм, обеспечивающих нормативные условия эксплуатации многоквартирного дома и нежилых помещений необходимые для нормального функционирования объектов, расположенных во встроенных, встроено-пристроенных нежилых помещениях. Минимальный и максимальный размеры участка для образуемого земельного участка с разрешенным использованием- малоэтажная многоквартирная жилая застройка- правилами землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения Преображенского сельсовета (утверждены Решением Преображенского сельского совета депутатов Ачинского района Красноярского края № 29-126Р от 20.12.2012) не предусмотрены.

Кадастровый инженер:



Сарычев А.Ю.

Схема расположения проектируемой территории межевания  
в структуре с. Большая Салырь Ачинского района Красноярского края

Условные обозначения:



с. Большая Салырь

Выкопировка



Масштаб 1:3000

Условные обозначения:



Проектируемая территория



Граница населенного пункта



Граница территориальной зоны «Ж1»



А.Ю.Сарычев