



ООО «Архивариус»
Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Metallургов, д. 12
archivar.ru



**Внесение изменений в проект планировки и проект
межевания территории микрорайона «Солдатское поле» в
границах улиц Гагарина – Лермонтова
города Ханты-Мансийска**

Том III

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта

Текстовая часть

Шифр: А-128.1392-22 ПМТ.ТЧ

Заказчик: Муниципальное казенное учреждение
«Управление капитального строительства города Ханты-Мансийска»

Директор ООО «Архивариус»

К.Н. Гребенщиков

Магнитогорск - Ханты-Мансийск, 2022 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Наименование	Шифр	Масштаб
Проект планировки территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
1	Чертеж планировки территории	A-128.1392-22 ППТ.ОЧП-1	1:2 000
2	Текстовая часть		
	Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	Том I A-128.1392-22 ППТ.П	
	Положения об очередности планируемого развития территории	Том I A-128.1392-22 ППТ.П	
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
3	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий с отображением границ элементов планировочной структуры	A-128.1392-22 ППТ.МОП-1	1:10 000
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	A-128.1392-22 ППТ.МОП-2	1:2 000
5	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	A-128.1392-22 ППТ.МОП-3	1:2 000
6	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	A-128.1392-22 ППТ.МОП-4	1:2 000
7	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки	A-128.1392-22 ППТ.МОП-5	1:2 000
8	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории	A-128.1392-22 ППТ.МОП-6	1:2 000
	Иные материалы для обоснования положений о планировке территории:		
9	Схема инженерного обеспечения территории	A-128.1392-22 ППТ.МОП-7	1:2 000
10	Предложение по внесению изменений в карту градостроительного зонирования	A-128.1392-22 ППТ.МОП-8	1:2 000
11	Текстовая часть	Том II A-128.1392-22 ППТ.ТЧ	
Проект межевания территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
12	Текстовая часть	Том III A-128.1392-22 ПМТ.ТЧ	
13	Чертеж межевания территории (1 этап)	A-128.1392-22 ПМТ.ОЧП-1	1:2 000
14	Чертеж межевания территории (2 этап)	A-128.1392-22 ПМТ.ОЧП-2	1:2 000
15	Чертеж межевания территории, на котором отображаются планируемые границы зон действия публичных сервитутов	A-128.1392-22 ПМТ.ОЧП-3	1:2 000
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
16	Чертеж по обоснованию межевания территории	A-128.1392-22 ПМТ.МОП-1	1:2 000
17	Результаты инженерных изысканий	Том IV A-128.1392-22 РИЗ	

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ.....	10
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	11
3. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	14
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 СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ И (ИЛИ) ИЗМЕНЯЕМЫХ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ).....	14
5. 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	15

Приложения

Приложение №1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, 1 шт. Приложение к письму (диск CD-R с записью предоставляемых материалов в электронном виде на 1 диске в 1 экз.)
---------------	---

ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан ООО «Архивариус» по заказу Муниципальное казенное учреждение «Управление капитального строительства города Ханты-Мансийска» (Договор от 07.10.2022 № 95) в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ;
- Лесным Кодексом РФ от 04.12.2006 №200-ФЗ;
- Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;
- Федеральным законом от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты»;
- Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральным законом от 18.06.2001 №78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в РФ»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- Приказом Минэкономразвития России от 12.02.2021 № 68 «О признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, от 30.09.2015 № 709, от 06.10.2017 № 547, от 04.02.2019 № 44 и пункта 1 изменений, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России в части совершенствования правового регулирования в сфере ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 09.08.2018 № 418» (Зарегистрировано в Минюсте России 24.03.2021 №62864)»;
- Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 04.07.2020 № 985»;
- Постановлением Правительства РФ от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3-13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный

Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости»;

- Постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20»;

- Приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;

- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

- СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых районов»;

- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;

- Приказом от 07.03.2019 г. № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома»;

- Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 №738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;

- Классификатором видов разрешённого использования земельных участков (в ред. Приказа Росреестра от 10.11.2020 № П/0412);

- Законом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 18.04.2007 №39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;

- Законом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 25.11.2004 №63-оз «О статусе и границах муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;

- Решением Думы города Ханты-Мансийска от 29.05.2009 №791 «О Положении о порядке подготовки документации по планировке территории города Ханты-Мансийска».

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, утвержденные Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29.12.2014 №534-п (далее – РНГП);

- Местные нормативы градостроительного проектирования города Ханты-Мансийска, утвержденные Решением Думы города Ханты-Мансийска Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 28.11.2016 №41-VI (далее МНГП);

- Правила землепользования и застройки территории города Ханты-Мансийска, утвержденные постановлением Администрации города Ханты-Мансийска от 08.04.2022 №369 (далее ПЗЗ);

- Генеральный план города Ханты-Мансийска, утвержденный Решением Думы города Ханты-Мансийска от 29.01.1998 №3 (далее ГП);

- Проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Солдатское поле» в границах улиц Гагарина – Лермонтова города Ханты-Мансийска Ханты-Мансийского

автономного округа-Югры, утвержденный постановлением Администрации города Ханты-Мансийска от 22.04.2014 №309.

2. Исходные данные из ИСОГД, предоставленные Заказчиком, в т.ч. техническое задание.

Сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, предусмотренные частью 4 статьи 56 ГК РФ за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа (в соответствии частью 8 статьи 56 ГК РФ).

3. Границы соседних земельных участков, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре по состоянию на 2022 год.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-86);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта (инженерно-геодезические изыскания выполнены в 2022 г. ООО «Архивариус»).

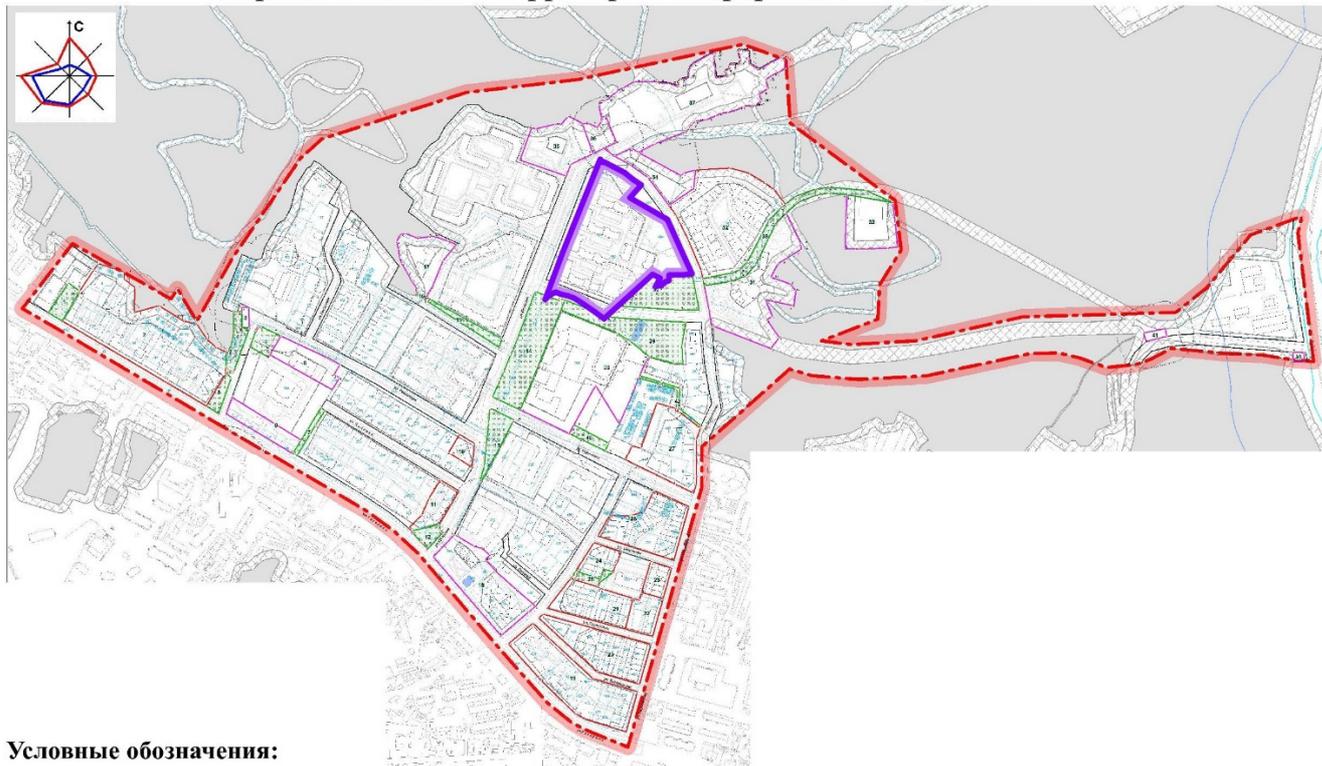
Проектируемая территория расположена в юго-западной части г. Ханты-Мансийска (микрорайон «Солдатское поле»).

Площадь территории в границах проектирования – 3,97 га.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в отношении определенной ПЗЗ территориальной зоны - Зона среднеэтажной жилой застройки (Ж-3).

Территория расположенной в границах существующего элемента планировочной структуры (далее – ЭПС) планировочный микрорайон 2:2:3 и существующего ЭПС – «Квартал жилой застройки» (квартал №6).

Схема границ подготовки внесения изменений в проект межевания территории микрорайона "Солдатское поле"



Условные обозначения:

-  - границы проекта межевания территории микрорайона "Солдатское поле" в границах улиц Гагарина-Лермонтова города Ханты-Мансийска, утвержденного постановлением Администрации города Ханты-Мансийска от 22.04.2009 №309
-  - границы подготовки внесения изменений в проект межевания территории микрорайона "Солдатское поле" (проектируемая территория)

Основные положения проекта межевания территории

Согласно техническому заданию (приложение к Договору от 07.10.2022 № 95), а также с учетом мнения собственников объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 86:12:0000000:180, проектом межевания территории предусматривается определение местоположения границ отдельных образуемых земельных участков под существующими многоквартирными домами по ул. Югорская, 14, 14 корпус 3, 14 корпус 4, 14 корпус 6, 16, 18, объектом незавершенного строительства по ул. Югорская, 14, корпус 5, а также границ земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для муниципальных нужд.

Образование земельных участков предусматривалось при перераспределении и разделе исходного земельного участка с кадастровым номером 86:12:0000000:180.

Общая информация по исходному земельному участку:

Площадь земельного участка с кадастровым номером 86:12:0000000:180 под многоквартирными жилыми домами – 37 187 кв.м.

Вид разрешенного использования - Для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства.

Форма собственности – общая долевая собственность собственников помещений в многоквартирных жилых домах.

Границы земельного участка с кадастровым номером 86:12:0000000:180 не соответствуют действительному состоянию местности – частично пересекают стоянку вдоль дома по ул. Югорская, 14 и площадку отдыха.

Изломанность границ земельного участка с кадастровым номером 86:12:0000000:180 в северной его части ничем не обусловлена и приводит к невозможности полноценного перспективного (возможного) размещения стоянки автомобилей, предусматриваемой проектом планировки территории севернее дома по ул. Югорская, 14 корпус 6, то есть является недостатком, препятствующем рациональному использованию земель и освоению территории, свободной от застройки, что не соответствует требованиям ч. 6 ст. 11.9 ЗК РФ.

Площадь земельного участка под многоквартирными жилыми домами в результате межевания территории составит 34 740 кв.м.

При образовании земельных участков учтены границы территориальной зоны ЖЗ 102, учтенной в ЕГРН, границы смежных (неизменяемых) земельных участков, учтенных в ЕГРН, а также красные линии, которые обозначают границы территорий общего пользования (УДС), устанавливаемые проектом планировки территории.

Границы территориальной зоны ЖЗ 102 (зона среднеэтажной жилой застройки), учтенной в ЕГРН (территориальная зона 86:12-7.266), не соответствующие границам территориальных зон действующих ПЗЗ.

Проектом планировки вносятся предложение по внесению изменений в карту градостроительного зонирования с учетом проектам межевания территории.

В проекте межевания границы земельных участков определены таким образом, чтобы ко всем земельным участкам на территории квартала, в том числе к участкам, не имеющим непосредственного выхода на улицы, был обеспечен беспрепятственный доступ по внутриквартальному проезду общего пользования, а также посредством установления публичного сервитута.

Границы земельных участков образованы таким образом, чтобы не нарушить права и законные интересы неограниченного круга лиц, правообладателей иных земельных участков. собственников помещений в многоквартирных жилых домах.

Проектом межевания территории предусматривается 2 этапа:

1 этап. Образование земельного участка с условным номером :ЗУ1 при перераспределении земельного участка с кадастровым номером 86:12:0000000:180 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в целях приведения в

соответствие фактическому использованию, рациональному использованию земель, а также в целях дальнейшего образования земельных участков путем раздела.

Общее количество образуемых земельных участков – 1 шт.

2 этап. Образование земельных участков под различные виды использования при разделе земельного участка (образованного на 1 этапе) и из земель государственная собственность на которые не разграничена.

Общее количество образуемых земельных участков – 6 шт.

Проектом предусматривается:

2.1 Образование земельного участка с условным номером :ЗУ5 из земель, государственная собственность на которые не разграничена, площадью 1 975 кв.м под существующей площадкой для игр детей (далее – детская площадка №1)*.

Вид разрешенного использования – Благоустройство территории.

Примечание:

*Фактическая площадь детской площадки №1 с установленными малыми архитектурными формами (далее – МАФ) без учета пешеходных дорожек и подходов к ней составляет 524 кв.м.

Согласно сведениям ДГА о координатах границ детской площадки, направленным в программе MapInfo в рабочем порядке, площадь территории данной площадки составляет 1 975 кв.м.

При этом границы территории площадки и границы земельного участка с кадастровым номером 86:12:0000000:180 не соответствуют действительному состоянию местности (границы площадки частично заходят на стоянку вдоль дома по ул. Югорская, 18 и на площадку отдыха).

2.2 Образование земельных участков при разделе земельного участка, образуемого на 1 этапе, в том числе:

2.2.1 Образование земельного участка с условным номером :ЗУ2 площадью 34 740 кв.м под существующими многоквартирными жилыми домами и элементами озеленения и благоустройства согласно ст.36 ЗК РФ.

Вид разрешенного использования - Среднеэтажная жилая застройка.

В границы образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ2 входят:

- три 7-этажных многоквартирных жилых дома по ул. Югорская, 14 корпус 3, корпус 4, корпус 6, а также корпус 5 (объект незавершенного строительства);

- три 3-этажных многоквартирных жилых дома по ул. Югорская: 14, 16 и 18;

- внутриквартальные территории общего пользования и элементы благоустройства территории, в том числе:

- детская игровая площадка площадью 195 кв.м и детская площадка для занятий физкультурой площадью 190 кв.м с МАФ, расположенные вдоль жилого дома по ул. Югорская, д. 14, корпус 3;

- три площадки для занятий физкультурой взрослого населения (далее – спортивные площадки) общей площадью 867 кв.м, расположенные восточнее жилого дома по ул. Югорская, д. 16;

- площадка для отдыха со скамьями площадью 111 кв.м, расположенная между детской площадкой №1 и спортивными площадками. Часть площадки площадью 87 кв.м расположена на земельном участке с кадастровым номером 86:12:0000000:180, находящемся в общей долевой собственности, часть площадью 24 кв.м расположена на землях, государственная собственность на которые не разграничена;

- открытая площадка, используемая жильцами для хранения (стоянки) легковых автомобилей, расположенная юго-восточнее дома по ул. Югорская, 14 корпус 3;

- площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки);

- внутриквартальные проезды с местами парковок, в том числе проезды для пожарной техники;

- пешеходная дорожно-тропиночная сеть;

- элементы озеленения;

- сети инженерно-технического обеспечения (водоснабжения, водоотведения хозяйственно-бытовых и поверхностных сточных вод, газоснабжения, электроснабжения и связи).

2.2.2 Образование земельного участка с условным номером :ЗУ3 под существующим проездом вдоль дома по ул. Югорская, 4 корпус 3 в целях дальнейшего образования элемента улично-дорожной сети (далее – УДС) – перспективной улицы местного значения (согласно проекту планировки территории).

Вид разрешенного использования - Улично-дорожная сеть.

2.2.3 Образование земельного участка с условным номером :ЗУ4 под существующим внутриквартальным проездом* в целях сохранения обеспечения доступа к многоквартирным жилым домам внутри квартала с территорией общего пользования (УДС).

Вид разрешенного использования - Улично-дорожная сеть.

*Согласно п. 3.1.2 СП 476.1325800.2020: внутриквартальный проезд: Проезжая часть территории квартала вне красных линий, используемая как элемент внутриквартальной коммуникационной системы, связанной с улично-дорожной сетью, предназначенная для обслуживания застройки.

2.2.4 Образование земельного участка с условным номером :ЗУ6 под существующим распределительным пунктом (РП №51);

Вид разрешенного использования – Коммунальное обслуживание;

РП №51 находится в собственности ООО «ХМГЭС».

2.2.5 Образование земельного участка с условным номером :ЗУ7 под существующей трансформаторной подстанцией (ТП-5103);

Вид разрешенного использования – Коммунальное обслуживание;

ТП-5103 находится в собственности ООО «ХМГЭС».

1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ

Таблица 1

Ведомость образуемых земельных участков, 1 этап

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, м ²	Возможный способ образования (уточняется при подготовке межевого плана)	Вид разрешенного использования
:ЗУ1	86:12:0000000:180	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, городской округ город Ханты-Мансийск, город Ханты-Мансийск, ул. Югорская	37 719	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 86:12:0000000:180 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	Среднеэтажная жилая застройка

Таблица 2

Ведомость образуемых земельных участков, 2 этап

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, м ²	Возможный способ образования (уточняется при подготовке межевого плана)	Вид разрешенного использования
:ЗУ2	86:12:0000000:ЗУ1	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ –	34 740	Раздел земельного участка с условным номером	Среднеэтажная жилая застройка

		Югра, городской округ город Ханты-Мансийск, город Ханты-Мансийск, ул. Югорская, д.14, корп.3		86:12:0000000:3У1, образованного на 1 этапе	
:3У6	86:12:0000000:3У1	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, городской округ город Ханты-Мансийск, город Ханты-Мансийск, ул. Югорская	171	Раздел земельного участка с условным номером 86:12:0000000:3У1, образованного на 1 этапе	Коммунальное обслуживание
:3У7	86:12:0000000:3У1	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, городской округ город Ханты-Мансийск, город Ханты-Мансийск, ул. Югорская	100	Раздел земельного участка с условным номером 86:12:0000000:3У1, образованного на 1 этапе	Коммунальное обслуживание

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

Таблица 3

Ведомость образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, 1 этап

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, м ²	Возможный способ образования (уточняется при подготовке межевого плана)	Вид разрешенного использования
:3У3	86:12:0000000:3У1	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, городской округ город Ханты-Мансийск, город Ханты-Мансийск	1 568	Раздел земельного участка с условным номером 86:12:0000000:3У1, образованного на 1 этапе	Улично-дорожная сеть
:3У4	86:12:0000000:3У1	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, городской округ город Ханты-Мансийск, город Ханты-Мансийск	1 139	Раздел земельного участка с условным номером 86:12:0000000:3У1, образованного на 1 этапе	Улично-дорожная сеть
:3У5	86:12:0000000:3У1	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, городской округ город Ханты-Мансийск, город Ханты-Мансийск	1 975	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Благоустройство территории

Примечания:

1. Параметры разрешенного строительства определены на основе требований градостроительных регламентов территориальных зон.
2. Виды разрешенного использования «Благоустройство территории» и «Улично-дорожная сеть» приняты в соответствии с новой редакцией ПЗЗ, утверждаемой на момент подготовки проекта.

Предложения по установлению публичных сервитутов

Границы публичных сервитутов, установленных решением об установлении публичного сервитута, а также сведения о которых внесены в ЕГРН, на территории в границах проектирования отсутствуют.

Планируемые границы публичных сервитутов проектом межевания предлагаются для использования земельных участков в следующих целях:

- 1) для проезда через земельный участок в соответствии с ч. 4 ст. 23 ЗК РФ.

Согласно пункту 2 статьи 23 ЗК РФ публичный сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных и муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

Согласно статье 39.39 главы V.7 ЗК РФ публичный сервитут устанавливается на основании ходатайства об установлении публичного сервитута при условии обоснования необходимости его установления. В ходатайстве об установлении публичного сервитута границы публичного сервитута должны соответствовать предусмотренной документацией по планировке территории зоне размещения инженерного сооружения.

Решением об установлении публичного сервитута утверждаются границы публичного сервитута.

Планируемые для установления границы зон действия публичных сервитутов отображены на листе ПМТ.ОЧП-3 «Чертеж межевания территории, на котором отображаются планируемые границы зон действия публичных сервитутов».

Перечень планируемых для установления границ зон действия сервитутов представлен в таблице 4.

Таблица 4

Перечень планируемых для установления границ зон действия публичных сервитутов

№ п/п	Номер земельного участка*	Условный номер планируемого сервитута*	Назначение планируемого сервитута
1	:3У2	с.1	для проезда через земельный участок с условным номером :3У2 к земельному участку с условным номером :3У7 (ТП)

Примечание: * – указано в соответствии с Чертежами межевания территории.

Таблицы координат планируемых границ зон действия сервитутов

Таблица координат планируемых границ зон действия публичного сервитута (с.1) для проезда через земельный участок

Обременение земельного участка с условным номером :3У2

Контур1 Площадь – 176 м ²		
№	X	Y
Номер	X	Y
1	957122.12	2662310.11
2	957118.53	2662319.48
3	957116.19	2662318.59
4	957111.22	2662331.85
5	957110.86	2662332.54

6	957110.45	2662333.2
7	957109.97	2662333.82
8	957109.45	2662334.4
9	957108.87	2662334.93
10	957108.25	2662335.41
11	957107.6	2662335.83
12	957106.91	2662336.19
13	957106.19	2662336.5
14	957105.44	2662336.74
15	957104.68	2662336.91
16	957103.91	2662337.02
17	957103.13	2662337.06
18	957102.35	2662337.03
19	957101.57	2662336.94
20	957100.81	2662336.78
21	957100.06	2662336.55
22	957092.18	2662333.51
23	957093.96	2662330.46
24	957101.08	2662333.19
25	957101.54	2662333.35
26	957102.01	2662333.46
27	957102.49	2662333.53
28	957102.97	2662333.56
29	957103.45	2662333.55
30	957103.93	2662333.49
31	957104.41	2662333.39
32	957104.87	2662333.25
33	957105.32	2662333.07
34	957105.75	2662332.86
35	957106.16	2662332.6
36	957106.55	2662332.31
37	957106.91	2662331.99
38	957107.24	2662331.63
39	957107.54	2662331.25
40	957107.8	2662330.85
41	957108.03	2662330.42
42	957108.22	2662329.98
43	957116.41	2662307.92
1	957122.12	2662310.11

Предложения по изменению земельно-имущественных отношений с учётом образуемых земельных участков

1. Проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка под существующими многоквартирными жилыми домами.

Основные положения по образованию земельных участков, занятых многоквартирными домами, закреплены в статье 16 ЖК РФ.

В соответствии с частью 5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее – ЖК РФ) 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.

Согласно п. 12 Приказа от 07.03.2019 № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома» необходимость проведения отдельной государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок не предусмотрена

законодательством РФ о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Таким образом образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ2 будет находиться в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирных домах.

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: 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.

Собственники (правообладатели) земельных участков осуществляют содержание и мероприятия по развитию благоустройства в границах земельных участков, принадлежащих им на праве собственности или на ином вещном праве.

Обязанность по благоустройству придомовой территории собственники могут исполнять самостоятельно (посредством ТСЖ) или возложить на управляющую компанию.

Доступ посторонних автомобилей на придомовую территорию может быть ограничен по решению общего собрания жильцов. Допускается установка шлагбаума при въезде на придомовую территорию при соблюдении ряда условий.

2. Образуемые земельные участки с условными номерами :ЗУ3, :ЗУ4 и :ЗУ5 будут отнесены к территориям общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для муниципальных нужд (переход в собственность МО г. Ханты-Мансийск).

3. Образуемые земельные участки с условными номерами :ЗУ6 и :ЗУ7 предполагаются к переходу в собственность ООО «ХМГЭС» как собственника, расположенных на этих земельных участках объектов.

3. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Виды разрешённого использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории указаны в гл. 1, 2.

Все земельные участки имеют категорию земель – земли населенных пунктов.

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 СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ И (ИЛИ) ИЗМЕНЯЕМЫХ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ)

Подготовка проекта межевания территории в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков не осуществляется.

5. 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

Таблица координат границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ

Площадь – 39 725 м ²		
№	X	Y
1	957191.32	2662270.94
2	957185.53	2662274.99
3	957186.58	2662277.09
4	957165.89	2662315.31
5	957153.73	2662331.00
6	957143.68	2662345.79
7	957119.54	2662324.52
8	957081.34	2662390.55
9	957079.40	2662393.75
10	957076.12	2662395.23
11	957037.12	2662412.90
12	957034.66	2662414.02
13	957030.17	2662416.05
14	956979.46	2662438.67
15	956979.85	2662436.61
16	956977.40	2662420.34
17	956977.80	2662396.58
18	956976.77	2662395.64
19	956967.12	2662396.01
20	956966.06	2662391.77
21	956964.94	2662389.38
22	956958.82	2662383.56
23	956958.23	2662381.69
24	956957.82	2662376.56
25	956955.70	2662371.71
26	956971.40	2662380.25
27	956978.76	2662366.60
28	956899.53	2662280.53
29	956896.59	2662277.31
30	956897.33	2662276.20
31	956909.06	2662260.64
32	956927.64	2662235.22
33	956935.57	2662222.09
34	956938.99	2662211.16
35	956941.97	2662198.83
36	956946.10	2662188.59
37	956939.34	2662176.84
38	956932.49	2662169.56
39	957018.20	2662201.36
1	957191.32	2662270.94

*Перечень координат характерных точек границ контуров образуемых земельных участков,
I этап*

:ЗУ1		
Площадь – 37 719 м ²		
Среднеэтажная жилая застройка		
Контур I		
№	X	Y
1	957181.56	2662267.02
2	957185.54	2662274.99
3	957185.53	2662274.99
4	957186.58	2662277.09
5	957186.59	2662277.09
6	957165.89	2662315.31
7	957153.73	2662331.00
8	957143.68	2662345.79
9	957119.54	2662324.52
10	957081.34	2662390.55
11	957079.40	2662393.75
12	957079.38	2662393.77
13	957072.41	2662396.93
14	957058.00	2662361.29
15	957029.83	2662350.92
16	957021.20	2662377.76
17	957035.67	2662413.56
18	957030.17	2662416.05
19	956979.46	2662438.68
20	956979.85	2662436.61
21	956977.40	2662420.34
22	956977.80	2662396.58
23	956976.77	2662395.64
24	956967.12	2662396.01
25	956966.06	2662391.77
26	956964.94	2662389.38
27	956958.82	2662383.56
28	956958.23	2662381.69
29	956957.82	2662376.56
30	956955.70	2662371.71
31	956971.40	2662380.25
32	956978.76	2662366.60
33	956899.53	2662280.53
34	956896.56	2662277.28
35	956897.33	2662276.20
36	956909.06	2662260.64
37	956927.64	2662235.22
38	956935.57	2662222.09
39	956938.99	2662211.16
40	956941.97	2662198.83
41	956946.10	2662188.59
42	956939.34	2662176.84
43	956932.49	2662169.56
44	957018.20	2662201.36
1	957181.56	2662267.02

Перечень координат характерных точек границ контуров образуемых земельных участков,
2 этап

:ЗУ2		
Площадь – 34 740 м ² Среднеэтажная жилая застройка		
Контур1		
№	X	Y
1	957181.56	2662267.02
2	957186.59	2662277.09
3	957165.91	2662315.3
4	957165.89	2662315.31
5	957153.73	2662331
6	957143.68	2662345.79
7	957119.54	2662324.52
8	957112.78	2662336.21
9	957105.94	2662348.03
10	957081.34	2662390.55
11	957079.38	2662393.77
12	957072.41	2662396.93
13	957058	2662361.29
14	957029.83	2662350.92
15	957021.2	2662377.76
16	957035.67	2662413.56
17	957030.17	2662416.05
18	956979.46	2662438.68
19	956979.85	2662436.61
20	956977.4	2662420.34
21	956977.8	2662396.58
22	956976.77	2662395.64
23	956967.12	2662396.01
24	956966.06	2662391.77
25	956964.94	2662389.38
26	956958.82	2662383.56
27	956958.23	2662381.69
28	956957.82	2662376.56
29	956955.7	2662371.71
30	956971.4	2662380.25
31	956978.76	2662366.6
32	956914.2	2662296.46
33	956923.75	2662271.37
34	956986.76	2662295.25
35	956989.1	2662296.04
36	956981.46	2662316.8
37	956988.51	2662319.45
38	956996.53	2662298.56
39	957091.5	2662334.68
40	957094.63	2662329.3
41	956987.05	2662288.32
42	956926.09	2662265.22
43	956958.79	2662179.32
44	957018.2	2662201.36
1	957181.56	2662267.02
Контур 2		
45	957131.44	2662313.68
46	957127.85	2662323.05
47	957118.53	2662319.48
48	957122.12	2662310.11
45	957131.44	2662313.68

:ЗУ3		
Площадь – 1 568 м ² Улично-дорожная сеть		
Контур1		
№	X	Y
1	956958.79	2662179.32
2	956927.19	2662262.32
3	956914.2	2662296.46
4	956899.53	2662280.53
5	956896.56	2662277.28
6	956897.33	2662276.2
7	956909.06	2662260.64
8	956927.64	2662235.22
9	956935.57	2662222.09
10	956938.99	2662211.16
11	956941.97	2662198.83
12	956946.1	2662188.59
13	956939.34	2662176.84
14	956932.49	2662169.56
1	956958.79	2662179.32

:ЗУ4

Площадь – 1 139 м ² Улично-дорожная сеть		
Контур1		
№	X	Y
1	957094.63	2662329.3
2	957091.5	2662334.68
3	956996.53	2662298.56
4	956989.1	2662296.04
5	956986.76	2662295.25
6	956923.75	2662271.37
7	956924.99	2662268.1
8	956926.09	2662265.22
9	956987.05	2662288.32
1	957094.63	2662329.3

:ЗУ5

Площадь – 1 975 м ² Благоустройство территории		
Контур1		
№	X	Y
1	957058	2662361.29
2	957072.41	2662396.93
3	957035.67	2662413.56
4	957021.2	2662377.76
5	957029.83	2662350.92
1	957058	2662361.29

:ЗУ6

Площадь – 171 м ² Коммунальное обслуживание		
Контур1		
№	X	Y
1	956996.53	2662298.56
2	956988.51	2662319.45
3	956981.46	2662316.8
4	956989.1	2662296.04
1	956996.53	2662298.56

:ЗУ7

Площадь – 100 м ² Коммунальное обслуживание		
Контур1		
№	X	Y
1	957131.44	2662313.68
2	957127.85	2662323.05
3	957118.53	2662319.48
4	957122.12	2662310.11
1	957131.44	2662313.68