

Кадастровый инженер
Удинцева Наталия Сергеевна

Аттестат кадастрового инженера № 66-10-133, дата выдачи: 16.12.2010 г.,
включение в ГРКИ: 11.01.2011 г.

Адрес: 623850, Свердловская обл., г. Ирбит, ул. Советская, 12-1
тел. (34355) 7-00-00, e-mail: zs70000@mail.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА,
расположенного по адресу:
Свердловская область, город Ирбит,
ул. Свердлова, 12

Заказчик: ООО Управляющая компания «Южилкомплекс»

Кадастровый инженер

Н.С. Удинцева

г. Ирбит
2019

СОДЕРЖАНИЕ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ (ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)	3
1. Общая часть	3
2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом	5
3. Основные показатели по проекту межевания	6
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	7
1. Чертеж межевания территории	7

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ (ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)

1. Общая часть

Проект межевания территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Свердловская область, город Ирбит, ул. Свердлова, 12, разработан в виде отдельного документа в соответствии с договором № 219 от 09.07.2019 г., градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности 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 г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изменениями и дополнениями);
4. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
5. Свод правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция);
6. Правила землепользования и застройки территории Муниципального образования город Ирбит, утвержденные Решением Думы Муниципального образования город Ирбит от 23.03.2017 г. № 482 «Об утверждении правил землепользования и застройки территории Муниципального образования город Ирбит»;
7. Кадастровый план территории № 66/ИСХ/19-136738 от 14.02.2019 г.;
8. Приказ Минэкономразвития РФ от 17.08.2012г. № 518 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются Правила землепользования и застройки, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;
- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цель разработки проекта межевания

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

Основными задачами проекта межевания территории являются:

1. Формирование границ земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного дома.
2. Координирование объекта землепользования.
3. Установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка.
4. Установление адреса образуемого земельного участка.
5. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка для размещения многоквартирного дома.

Исходные материалы, используемые в проекте межевания

1. Материалы топографической съемки М 1:500.
2. Правила землепользования и застройки территории Муниципального образования город Ирбит.
3. Генеральный план Муниципального образования город Ирбит.
4. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат: МСК-66, зона 1. Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приложение к приказу Минэкономразвития РФ № 518 от 17 августа 2012 г. «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».

Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнять в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом

Проектом предусматривается образования двух земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 66:44:0102007:115, расположенного: Российская Федерация, Свердловская область, г. Ирбит, ул. Свердлова, 12.

При формировании границ земельных участков был проведен анализ сведений, полученных из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, о границах смежных земельных участков.

Проектируемый объект расположен на территории города Ирбит Свердловской области в границах кадастрового квартала 66:44:0102007 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-3» – зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов. На образуемом участке :ЗУ1 располагается здание – Здание (Многоквартирный дом) с кадастровым номером 66:44:0102007:397.

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (ред. от 15.12.2018), в состав общего имущества включаются:

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Принцип расчета площадей земельных участков объектов проектирования, и формирования границ, основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены.

Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

Обременения в границах проектирования (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры) отсутствуют.

В пределах границ проектируемого земельного участка под многоквартирный жилой дом объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. В соответствии с этим границы территорий объектов культурного наследия на чертеже межевания территории не отображены. Границы территорий объектов культурного наследия в проекте не разрабатываются.

Красные линии градостроительным регламентом в г. Ирбит не установлены.

Сведения о формировании границ земельного участка :ЗУ1, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 1.

Таблица 1

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н 1	487 133.61	1 680 723.21
н 2	487 131.92	1 680 725.66
н 3	487 134.66	1 680 727.83
н 4	487 139.59	1 680 731.76
н 5	487 150.95	1 680 784.81
н 6	487 095.75	1 680 791.89

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н 7	487 094.10	1 680 792.10
н 8	487 091.67	1 680 790.09
н 9	487 091.05	1 680 790.82
н 10	487 078.32	1 680 805.73
н 11	487 053.83	1 680 786.77
н 12	487 112.26	1 680 710.67
н 13	487 114.89	1 680 709.86
н 14	487 116.86	1 680 710.13
н 15	487 120.10	1 680 712.08

Сведения о формировании границ земельного участка :ЗУ2, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 2.

Таблица 2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н 16	487 124.07	1 680 706.94
н 15	487 120.10	1 680 712.08
н 14	487 116.86	1 680 710.13
н 13	487 114.89	1 680 709.86
н 12	487 112.26	1 680 710.67
н 11	487 053.83	1 680 786.77
н 17	487 044.22	1 680 779.33
н 18	487 112.18	1 680 697.35

3. Основные показатели по проекту межевания

Сведения о формировании границ земельных участков, выполненных в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 3.

Таблица 3

Образуемый земельный участок	Адрес (местоположение)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.
:ЗУ1	Российская Федерация, Свердловская обл., г. Ирбит, ул. Свердлова, 12	земли населенных пунктов	под объект жилой застройки (жилой дом многоквартирной застройки)	4906
:ЗУ2	Российская Федерация, Свердловская обл., г. Ирбит, ул. Свердлова, 12	земли населенных пунктов	общее пользование территории	1134

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки.

Земельные участки, сформированные настоящим проектом, определены для его оформления и признания его объектом недвижимости в установленном законом порядке.

1. Чертеж межевания территории



<p>_____</p> <p>_____</p> <p>•</p> <p>н1, н2, ..., нп</p> <p>:115:3У1</p> <p>:11</p>	- Граница вновь образованного земельного участка, сведения о которой достаточны для определения её местоположения, установленная при проведении кадастровых работ
	- Граница земельного участка, установленная в соответствии с Федеральным законодательством, включенная в ГКН и не изменяемая при проведении кадастровых работ
	- Характерная точка границы (межевой знак) земельного участка, установленная при проведении кадастровых работ
	- Надписи номеров вновь образованных характерных точек (межевые знаки)
	- Обозначение земельного участка, образуемого путем раздела и выдела
	- Кадастровый номер земельного участка