

Муниципальное Унитарное Предприятие «Горизонт»
157500, Костромская область, г. Шарья, квартал Коммуны, д.1
Тел: +74944950271
gorizontsharya@mail.ru

УТВЕРЖДЕНО

№ _____ дата _____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

расположенного по адресу: РФ Костромская область, городской округ город
Шарья, пгт. Ветлужский, мкр. Победы, з/у 2

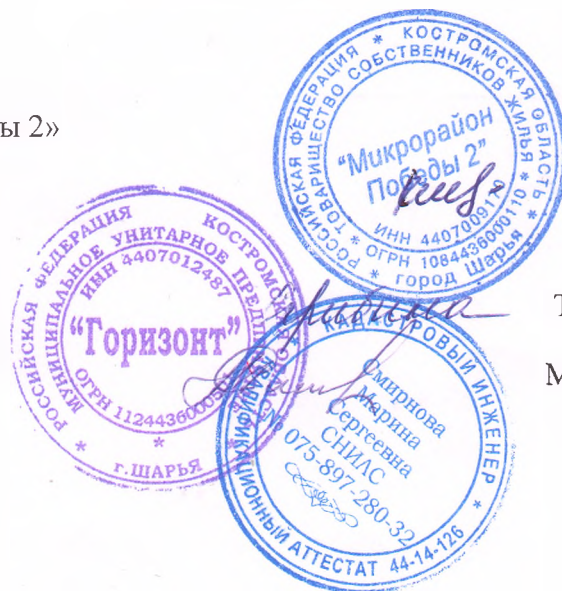
Заказчик: ТСЖ «микрорайон Победы 2»

Председатель

Подрядчик: МУП «Горизонт»

Директор

Кадастровый инженер



Н.Л. Косогова

Т.А. Скрябина

М.С. Смирнова

г. Шарья, 2021

Содержание

Текстовая часть (пояснительная записка)	
1. Общая часть	3-5
2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом	6-7
3. Основные показатели по проекту межевания	8
Графическая часть	
1. Чертеж межевания территории	9-10

Текстовая часть (пояснительная записка)

Общая часть

Проектная документация на формирование земельного участка территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: РФ Костромская область, городской округ город Шарья, пгт. Ветлужский, мкр. Победы, з/у 2 разработан МУП «Горизонт» согласно договора №229 от 15 октября 2019 г., на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования, требований технических регламентов, сводов правил с учетом материалов, границ территории выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территории и нормативно-правовых актов, методических указаний, принятых в рамках действующего законодательства.

При разработке использовались:

1. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (с изменениями и дополнениями);
4. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
5. Федеральный закон от 03.10.2003 №131-ФЗ (ред. От 29.12.2017) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ
7. Федеральный закон от 29.12.2004 г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».
8. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (изменениями и дополнениями).
9. Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 (ред. От 23.11.2016) «Об утверждении формы и состава межевого плана, требований к его подготовке».
10. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 01.09.2014 г. №540 «Об утверждении классификаторов видов разрешенного использования земельных участков».
11. Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ (ред. От 29.12.2017) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
12. СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.
11. Генеральный план муниципального образования городской округ город Шарья Костромской области, утвержденный Решением Думы городского округа город Шарья пятого созыва от 25 августа 2011 г. №40-ДН

13. Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89". Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);

14. Правила землепользования и застройки городского округа город Шарья Костромской области, утвержденные Решением Думы городского округа город Шарья шестого созыва от 29.11.2018 года № 47-ДН;

15. Кадастровый план территории квартала 44:31:010406 № КУВИ-002/2020-44409616 от 30.11.2020г. 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 территории осуществлена применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

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 межевания 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 городского округа город Шарья Костромской области.
3. Генеральный план муниципального образования городской округ город Шарья Костромской области.
4. Сведения единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) 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-44. Проект межевания территории 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.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

При подготовке проекта межевания территории был проведен анализ существующих границ земельных участков, их правовой статус и местоположение их границ. Анализ проведен на основании сведений ЕГРН в виде кадастрового плана территории с учетом данных, полученных путем запроса с официального сайта Росреестра <https://rosreestr.ru>.

Проектируемый объект расположен по адресу: РФ Костромская область, городской округ город Шарья, пгт. Ветлужский, мкр. Победы, з/у 2 в границах кадастрового квартала 44:31:010406 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-2» - зона среднеэтажной жилой застройки.

Проектом предусматривается формирование земельного участка 44:31:010406:ЗУ1, под многоквартирным жилым домом площадью 7631 кв.м. На образованном земельном участке расположен многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 44:31:010406:122.

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.

Применительно к территории, для которой подготовлен данный проект межевания, не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов в связи, с чем данный проект межевания на основании ч.5 ст.41 и ч.2 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ подготовлен в виде отдельного документа без подготовки проекта планировки территории в целях определения местоположения границ образуемого участка.

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 многоквартирным жилым домом 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.

Установление, изменение или отмена красных линий для территории, в отношении которой подготовлен данный проект межевания, не предусматривается.

Каталог координат

44:31:010406:ЗУ1 площадь- 7631 кв.м. Таблица 1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	360150,97	2303782,34
2	360142,85	2303824,04
3	360100,13	2303816,92
6	360092,52	2303860,29
5	360088,93	2303859,69
4	360086,87	2303859,33
3	360085,62	2303867,4
2	360084,94	2303871,85
1	360084,7	2303873,34
4	360060,66	2303889,56
5	360042,48	2303886,74
6	360047,3	2303852,6
7	360042,26	2303851,92
8	360052,69	2303782,68
9	360063,07	2303769,61
10	360069,81	2303767,73
11	360109,23	2303772,87
12	360147,25	2303777,54
1	360150,97	2303782,34

3. Основные показатели по проекту межевания

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

Образуемый земельный участок	Адрес (местоположение)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.
44-31/010406:ЗУ1	РФ Костромская область, городской округ город Шарья, пгт. Ветлужский, мкр. Победы, з/у 2	Земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	7631

Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки. Земельный участок, сформированный настоящим проектом определен для его оформления и признания его объектом недвижимости в установленном законом порядке.

Схема расположения земельных участков

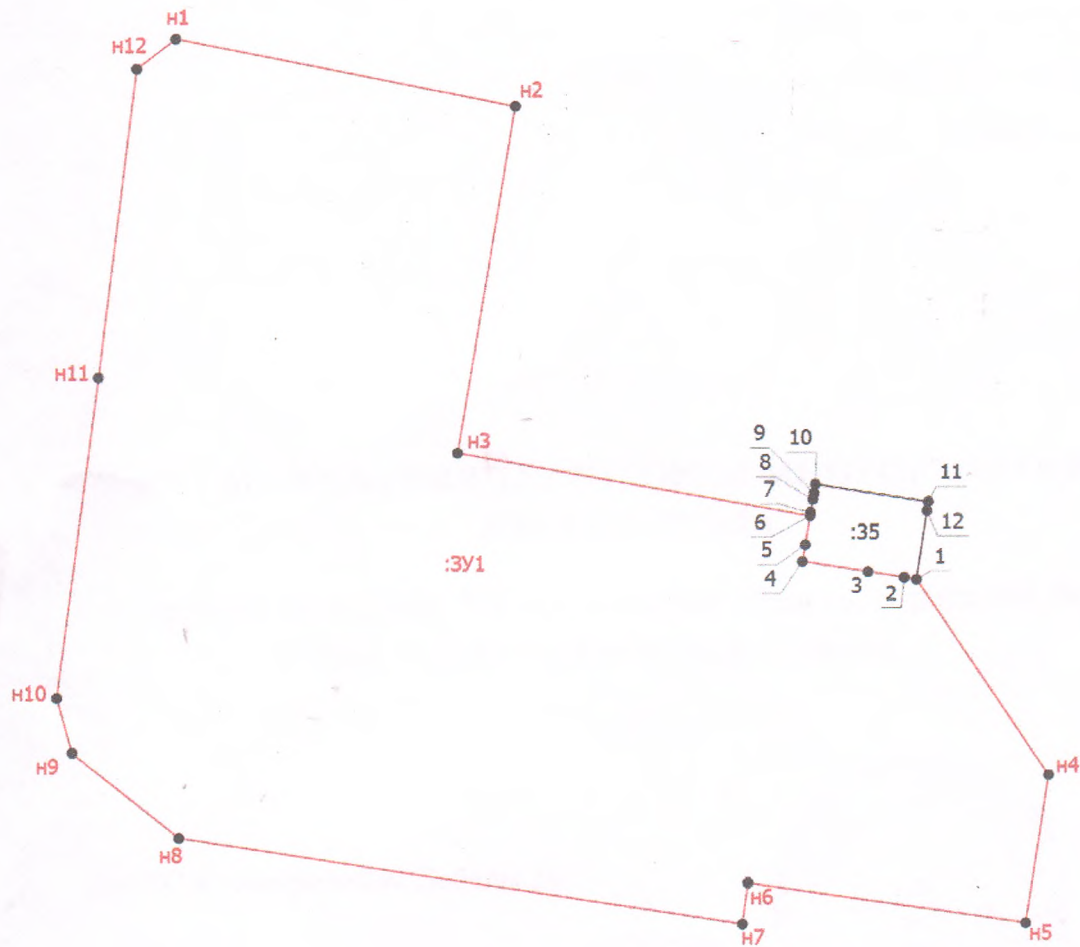


Масштаб 1:2000

Условные обозначения

- - Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- :35 - Смежный земельный участок
- :3У1 - образуемый земельный участок
- - Существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- - Граница зоны с особыми условиями
- - - - Граница кадастрового квартала
- - - - Красная линия
- 44:31:010406 - Номер кадастрового квартала
- - контур зданий

Чертеж межевания территории



Масштаб 1:900

Условные обозначения

- - вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- - Характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- 1 - Обозначение характерной точки, местоположение которой не изменилось или было уточнено
- H1 - Обозначение новой характерной точки
- :35 - Смежный земельный участок
- :ЗУ1 - Образующий земельный участок
- - Существующая часть границы, имеющаяся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения