



Общество с ограниченной ответственностью  
«Сибирский окружной центр кадастровых работ»  
664080, г. Иркутск, мкр. Топкинский, дом 13, кв. 12 ИНН/КПП  
3849057891/384901001  
тел.+7 (964) 652-42-74

УТВЕЖДЕНО:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_ 2022 г. № \_\_\_\_\_

## ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

расположенных по адресу:

Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Тайшетский, городское поселение Тайшетское, город Тайшет, микрорайон имени Мясникова, земельный участок 1; Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Тайшетский, городское поселение Тайшетское, город Тайшет, микрорайон имени Мясникова, земельный участок 8А; Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Тайшетский, городское поселение Тайшетское, город Тайшет, микрорайон имени Мясникова, земельный участок 8

Заказчик: Администрация Тайшетского муниципального  
образования «Тайшетское городское поселение»

Подрядчик: ООО " Сибирский окружной центр кадастровых работ "

Директор ООО «Сибирский окружной центр кадастровых работ»

А.В.Нелюдимов

Кадастровый инженер

А.В.Нелюдимов

г. Иркутск, 2022

## Содержание

Текстовая часть (пояснительная записка)	3
1. Общая часть	4
2. Формирование земельного участка	6
3. Основные показатели по проекту межевания	8
Графическая часть	17
Чертеж межевания территории	18
Материалы по обоснованию проекта межевания территории	22

**Текстовая часть  
(пояснительная записка)**

## 1. Общая часть

Проект внесения изменений в проект межевания территории земельных участков, расположенных по адресу:

- Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Тайшетский, городское поселение Тайшетское, город Тайшет, микрорайон имени Мясникова, земельный участок 1;

- Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Тайшетский, городское поселение Тайшетское, город Тайшет, микрорайон имени Мясникова, земельный участок 8А;

- Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Тайшетский, городское поселение Тайшетское, город Тайшет, микрорайон имени Мясникова, земельный участок 8;

разработан в виде отдельного документа в соответствии с муниципальным контрактом №99-з от 05.08.2022 г., градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности с целью образования земельных участков под многоквартирными домами, 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. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

5. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

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

7. Правила землепользования и застройки Тайшетского муниципального образования «Тайшетское городское поселение», утверждённые решением Думы Тайшетского городского поселения от 29.11.2012 г. № 57 с изменениями;

8. Кадастровый план территории квартала 38:29:011002 № КУВИ-001/2022-139349580 от 15.08.2022 г.;

9. Приказ от 23 октября 2020 г. N П/0393 "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, помещения, машино-места".

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 проекта межевания земельных участков 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 внесения изменения в 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**

Установление границ земельных участков.

Формирование земельных участков, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них. Основными задачами проекта межевания территории являются:

Формирование границ земельных участков под строительство объектов капитального строительства.

Координирование объектов землепользования.

Установление вида разрешенного использования образуемых земельных участков.

Установление адреса образуемых земельных участков.

Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельных участков для размещения многоквартирных домов.

### **Исходные материалы, используемые в проекте межевания**

Материалы топографической съемки М 1:500.

Правила землепользования и застройки Тайшетского муниципального образования «Тайшетское городское поселение».

Генеральный план Тайшетского муниципального образования «Тайшетское городское поселение».

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-38. Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приказа от 23 октября 2020 г. N П/0393 "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, помещения, машино-места".

### 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 земельных участков

Проектом предусматривается формирование земельных участков для строительства объектов капитального строительства.

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

Образуемые земельные участки расположены на территории микрорайона имени Мясникова в городе Тайшет Иркутской области в границах кадастрового квартала 38:29:011002, категория земель - земли населенных пунктов, в территориальной зоне «ЖЗ» - зона застройки среднеэтажными жилыми домами. На образуемых земельных участках присутствуют объекты капитального строительства.

Принцип расчета площади 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 Единого государственного реестра недвижимости в пределах границ проектируемых объектов 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 проектируемых земельных участков 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. Тайшет не установлены.

Сведения о формировании границ земельных участков, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 1.

Таблица 1

Условный номер образуемого земельного участка	Обозначение характерных точек границы земельного участка	Координаты, м		Способ образования
		X	Y	
1	2	3	4	5
1 этап межевания территории				
:ЗУ1 1:1:1	1	791375.31	1312476.50	Перераспределение земельного участка 38:29:011002:28 с
	2	791358.22	1312503.54	
	3	791330.28	1312547.55	

		4	791297.47	1312527.70	землями, находящихся в государственной или муниципальной собственности
		5	791295.99	1312526.80	
		6	791335.84	1312459.75	
		1	791375.31	1312476.50	
:3У2 1:2:1	7	791361.51	1312572.39	Перераспределение земельного участка 38:29:011002:52 с землями, находящихся в государственной или муниципальной собственности	
	8	791351.28	1312588.81		
	9	791302.46	1312563.59		
	10	791301.47	1312564.43		
	11	791298.03	1312570.52		
	12	791295.64	1312569.26		
	13	791290.28	1312578.24		
	14	791279.84	1312572.14		
	15	791273.14	1312568.40		
	16	791272.14	1312567.69		
	17	791275.16	1312562.46		
	18	791291.69	1312534.03		
	19	791295.99	1312526.80		
	20	791297.47	1312527.70		
	21	791330.28	1312547.55		
	22	791327.06	1312552.39		
	:3У3 (:3У3(1)) 1:3:1	7	791361.51		1312572.39
23		791356.58	1312591.79		
24		791339.57	1312621.11		
25		791335.84	1312627.07		
26		791335.30	1312627.91		
27		791311.87	1312666.58		
28		791294.81	1312656.53		
29		791296.44	1312653.61		
30		791306.49	1312660.09		
31		791351.28	1312588.81		
32		791354.59	1312590.52		
:3У3 (:3У3(2)) 1:3:2	23	791356.58	1312591.79	Раздел земельного участка 38:29:011002:1252	
	33	791351.28	1312588.81		
	34	791306.49	1312660.09		
	35	791296.44	1312653.61		
	36	791292.95	1312651.66		
	37	791288.03	1312648.47		
	38	791320.39	1312596.71		
	39	791273.14	1312568.40		
	40	791279.84	1312572.14		
	41	791290.28	1312578.24		
	42	791295.64	1312569.26		
	43	791298.03	1312570.52		
	44	791301.47	1312564.43		
	45	791302.46	1312563.59		
:3У3 (:3У3(3)) 1:3:3	33	791351.28	1312588.81	Раздел земельного участка 38:29:011002:1252	
	46	791320.39	1312596.71		
	47	791288.03	1312648.47		
	48	791292.95	1312651.66		
	49	791291.37	1312654.48		
	50	791273.50	1312643.96		
	51	791270.09	1312649.91		
	52	791263.91	1312646.52		
	53	791254.80	1312661.65		
	54	791227.17	1312645.54		
55	791273.14	1312568.40			
46	791320.39	1312596.71			
2 этап межевания территории					

:ЗУ4 2:4:1	1	791375.31	1312476.50	Объединение земельных участков 38:29:011002:ЗУ1(1:1:1), 38:29:011002:ЗУ2(1:2:1), 38:29:011002:ЗУ3(1:3:2)
	2	791358.22	1312503.54	
	3	791330.28	1312547.55	
	4	791327.06	1312552.39	
	5	791361.51	1312572.39	
	6	791351.28	1312588.81	
	7	791306.49	1312660.09	
	8	791296.44	1312653.61	
	9	791292.95	1312651.66	
	10	791288.03	1312648.47	
	11	791320.39	1312596.71	
	12	791273.14	1312568.40	
	13	791272.14	1312567.69	
	14	791275.16	1312562.46	
	15	791291.69	1312534.03	
	16	791295.99	1312526.80	
	17	791335.84	1312459.75	
	1	791375.31	1312476.50	

### 3. Основные показатели по проекту межевания территории

Сведения о границах земельных участков, выполненных в рамках настоящего проекта межевания территории, об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель, приведены в таблице 2.

Таблица 2

Условный номер образуемого земельного участка	Адрес (местоположение)	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м.
1 этап межевания территории				
:ЗУ1 1:1:1	Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Тайшетский, городское поселение Тайшетское, город Тайшет, микрорайон имени Мясникова	земли населенных пунктов	объекты культурно-досуговой деятельности	3443
:ЗУ2 1:2:1	Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Тайшетский, городское поселение Тайшетское, город Тайшет, микрорайон имени Мясникова, земельный участок 8А	земли населенных пунктов	объекты культурно-досуговой деятельности	2337
:ЗУ3 (:ЗУ3(1)) 1:3:1	Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Тайшетский, городское поселение Тайшетское, город Тайшет, микрорайон имени	земли населенных пунктов	среднеэтажная жилая застройка	667



	Мясникова, земельный участок 8			
:ЗУ3 (:ЗУ3(2)) 1:3:2	Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Тайшетский, городское поселение Тайшетское, город Тайшет, микрорайон имени Мясникова	земли населенных пунктов	объекты культурно- досуговой деятельности	2518
:ЗУ3 (:ЗУ3(3)) 1:3:3	Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Тайшетский, городское поселение Тайшетское, город Тайшет, микрорайон имени Мясникова, земельный участок 8	земли населенных пунктов	среднеэтажная жилая застройка	4380
2 этап межевания территории				
:ЗУ4 2:4:1	Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Тайшетский, городское поселение Тайшетское, город Тайшет, микрорайон имени Мясникова, земельный участок 8А	земли населенных пунктов	объекты культурно- досуговой деятельности	8199

Образуемые границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов капитального строительства.

Земельные участки, сформированные настоящим проектом межевания территории, определены для их оформления и признания объектами недвижимости в установленном законом порядке.

## **Графическая часть**

## **Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

Разработка проекта межевания территории выполнена в целях установления границ земельных участков под строительство объектов недвижимости из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в общей долевой собственности собственников многоквартирных домов с указанием установленных ограничений и обременений использования земельного участка, а также в целях обоснования необходимых условий предоставления земельного участка, установления условий неделимости земельного участка.

### **а). Характеристика исходных данных для межевания территории.**

Территория проекта межевания расположена в границах микрорайона имени Мясникова в г. Тайшет Тайшетского района Иркутской области.

Площадь указанной территории (части квартала) в границах разработки составляет 27.5 га.

По сведениям Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в Иркутской области на территории межевания объектов культурного наследия нет.

Кроме того, на территории межевания установлены: границы территорий улично-дорожной сети;

Охранные зоны отсутствуют

### **б). Характеристика фактического использования территории с учетом результатов натурных обследований**

По результатам натурных обследований выявлены следующие особенности фактического использования территории, подлежащие учету при обосновании размеров и местоположения границ земельных участков и условий их предоставления.

На территории межевания подтверждено размещение зданий и сооружений, прошедших техническую инвентаризацию.

Определено местоположение высоких и низких ограждений земельного участка и его частей, откосов, подпорных стенок, хозяйственных и иных площадок, озелененных частей территории, бордюров, иных элементов планировочной организации территории, разграничивающих ее использование.

### **в). Планировочное обоснование местоположения границы земельного участка под строительство объекта капитального строительства, территорий общего пользования, неиспользуемых территорий и условий предоставления земельного участка**

При обосновании местоположения границ земельных участков в соответствии с требованиями части 4 статьи 43 Градостроительного Кодекса РФ учтены, как особенности фактического использования, так и расчетного обоснования размеров земельных участков.

**Участок №1 (:ЗУ1(1:1:1))** площадью 3443 кв.м. устанавливается под благоустройство территории. Расчет необходимой площади участка произведен на основании норматива СП 82.13330.2016 Благоустройство территории.

**Участок №2 (:ЗУ2(1:2:1))** площадью 2337 кв.м. устанавливается под благоустройство территории. Расчет необходимой площади участка произведен на основании норматива СП 82.13330.2016 Благоустройство территории.

**Участок №3 (:ЗУ3(1)(1:3:1))** площадью 667 кв.м. устанавливается под благоустройство территории. Расчет необходимой площади участка произведен на основании норматива СП 54.13330.2022 Здания жилые многоквартирные.

**Участок №4 (:ЗУ3(2)(1:3:2))** площадью 2518 кв.м. устанавливается под существующую многоэтажную застройку. Расчет необходимой площади участка произведен на основании норматива СП 82.13330.2016 Благоустройство территории.

**Участок №5 (:ЗУ3(3)(1:3:3))** площадью 4380 кв.м. устанавливается под благоустройство территории. Расчет необходимой площади участка произведен на основании норматива СП 54.13330.2022 Здания жилые многоквартирные.

**Участок №6 (:ЗУ4(2:4:1))** площадью 8199 кв.м. устанавливается под благоустройство территории. Расчет необходимой площади участка произведен на основании норматива СП 82.13330.2016 Благоустройство территории.