



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
www.sockr38.com

УТВЕРЖДЕНО

от _____ № _____

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ
расположенных по адресу:
Российская Федерация, Иркутская область, г. Тайшет,
м-н им. Мясникова, дома №№ 2,4,6,8,9,10**

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, 2019

Содержание

Текстовая часть (пояснительная записка)	3
1. Общая часть	4
2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом	6
3. Основные показатели по проекту межевания	8
Графическая часть	11
1. Чертеж межевания территории	12

Текстовая часть (пояснительная записка)

1. Общая часть

Проект межевания территории многоквартирных домов, расположенных по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Тайшет, м-н им. Мясникова, дома №№ 2,4,6,8,9,10 разработан в виде отдельного документа в соответствии с муниципальным контрактом №1т/2019 от 28.03.2019 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 29.12.2004г. №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. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция)
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 29.11.2012г. № 57 с изменениями, внесенными решением Думы Тайшетского городского поселения от 25.01.2019 г. №26;
8. Кадастровый план территории квартала 38:29:011002№ КУВИ-001/2019-6472796 от 21.03.2019 г.
9. Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 марта 2016 г. N 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" (с изменениями и дополнениями).

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 границ земельных участков
2. Формирование земельных участков, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них. Основными задачами проекта межевания территории являются:
 1. Формирование границ земельных участков, предназначенных для размещения многоквартирных домов.
 2. Координирование объектов землепользования.
 3. Установление вида разрешенного использования образуемых земельных участков.
 4. Установление адреса образуемых земельных участков.
 5. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельных участков для размещения многоквартирных домов.

Исходные материалы, используемые в проекте межевания

1. Материалы топографической съемки М 1:500.
2. Правила землепользования и застройки Тайшетского муниципального образования «Тайшетское городское поселение».

3. Генеральный план Тайшетского муниципального образования «Тайшетское городское поселение».

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

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 марта 2016 г. N 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".

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 под многоквартирными жилыми домами

Проектом предусматривается формирование земельных участков, занятых многоквартирными жилыми домами.

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.

Проектируемые объекты расположены на территории г. Тайшет, Иркутской области в границах кадастрового квартала 38:29:011002 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-3» - зона застройки среднеэтажными жилыми домами (4-6 этажей). На образуемых земельных участках располагаются здания - многоквартирные дома.

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме,

утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.06г. № 491, 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 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 под многоквартирными жилыми домами 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

№ участка	Обозначение характерных точек границы земельного участка	Координаты, м	
		X	Y
1	2	3	4
:ЗУ1	н1	791427.61	1312483.55
	н2	791370.39	1312577.59
	н3	791364.37	1312574.05
	н4	791327.06	1312552.39
	н5	791330.28	1312547.55
	н6	791358.22	1312503.54
	н7	791386.52	1312458.77
:ЗУ2	н1	791427.61	1312483.55
	н1	791559.98	1312544.15
	н2	791557.01	1312551.88
	н3	791552.30	1312559.78
	н4	791518.24	1312612.43
	н5	791508.80	1312628.28
	н6	791529.94	1312643.60

	н7	791529.71	1312643.99	
	н8	791533.15	1312646.05	
	н9	791536.86	1312648.62	
	н10	791530.36	1312658.00	
	н11	791449.52	1312600.75	
	н12	791443.19	1312610.07	
	н13	791438.63	1312607.39	
	н14	791437.13	1312610.16	
	н15	791419.66	1312600.20	
	н16	791425.17	1312590.44	
	н17	791482.58	1312496.99	
	н18	791518.99	1312488.87	
	н19	791550.21	1312507.18	
	н1	791559.98	1312544.15	
	:3У3	н1	791467.71	1312655.14
		н2	791465.08	1312659.88
		н3	791454.08	1312678.93
		н4	791450.52	1312684.46
		н5	791431.43	1312673.56
н6		791432.82	1312671.36	
н7		791429.44	1312669.22	
н8		791427.95	1312671.57	
н9		791376.44	1312642.16	
н10		791339.57	1312621.11	
н11		791356.58	1312591.79	
н12		791354.59	1312590.52	
н13		791364.37	1312574.05	
н14		791370.39	1312577.59	
н15		791416.67	1312604.82	
н16		791419.66	1312600.20	
н17		791437.13	1312610.16	
н18		791438.63	1312607.39	
н19		791443.19	1312610.07	
н20		791431.52	1312629.62	
:3У4	н1	791467.71	1312655.14	
	н1	791356.58	1312591.79	
	н2	791339.57	1312621.11	
	н3	791335.84	1312627.07	
	н4	791335.30	1312627.91	
	н5	791311.87	1312666.58	
	н6	791294.81	1312656.53	
	н7	791296.44	1312653.61	
	н8	791292.95	1312651.66	
	н9	791291.37	1312654.48	
	н10	791273.50	1312643.96	
	н11	791270.09	1312649.91	
	н12	791263.91	1312646.52	
	н13	791254.80	1312661.65	
	н14	791227.17	1312645.54	
	н15	791273.14	1312568.40	
	н16	791279.84	1312572.14	
	н17	791290.28	1312578.24	
	н18	791295.64	1312569.26	
	н19	791298.03	1312570.52	
	н20	791301.47	1312564.43	
	н21	791302.46	1312563.59	
н22	791354.59	1312590.52		
н1	791356.58	1312591.79		

:ЗУ5	н1	791311.87	1312666.58
	н2	791250.11	1312767.88
	н3	791207.02	1312741.01
	н4	791254.80	1312661.65
	н5	791263.91	1312646.52
	н6	791270.09	1312649.91
	н7	791273.50	1312643.96
	н8	791291.37	1312654.48
	н9	791291.00	1312655.15
	н10	791294.49	1312657.10
	н11	791294.81	1312656.53
:ЗУ6	н1	791311.87	1312666.58
	н1	791376.44	1312642.16
	н2	791285.81	1312789.62
	н3	791250.11	1312767.88
	н4	791311.87	1312666.58
	н5	791335.30	1312627.91
	н6	791335.84	1312627.07
	н7	791339.57	1312621.11
н1	791376.44	1312642.16	

3. Основные показатели по проекту межевания территории

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 2.

Таблица 2

Условный номер образуемого земельного участка	Адрес (местоположение)	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м.
:ЗУ1	Российская Федерация, Иркутская область, г. Тайшет, м-н. им. Мясникова, уч. 2	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	5391
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская область, г. Тайшет, м-н. им. Мясникова, уч. 4	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	12238
:ЗУ3	Российская Федерация, Иркутская область, г. Тайшет, м-н. им. Мясникова, уч. 6	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	6194
:ЗУ4	Российская Федерация, Иркутская область, г.	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	7569

	Тайшет, м-н. им. Мясникова, уч. 8			
:ЗУ5	Российская Федерация, Иркутская область, г. Тайшет, м-н. им. Мясникова, уч. 9	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	5946
:ЗУ6	Российская Федерация, Иркутская область, г. Тайшет, м-н. им. Мясникова, уч. 10	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	7247

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

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

Графическая часть