



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 _____ № _____

**Проект межевания территории
многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Иркутская область,
муниципальный район Тайшетский, городское
поселение Тайшетское, город Тайшет, микрорайон
Новый, дом 10**

Заказчик: Администрация Тайшетского муниципального
образования «Тайшетское городское поселение»

Подрядчик: ООО "Сибирский окружной центр кадастровых работ "

Директор

А.В.Нелюдимов

Кадастровый инженер

А.В.Нелюдимов



г. Иркутск, 2024

Содержание

Текстовая часть (пояснительная записка)	3
1. Общая часть	4
2. Формирование земельного участка	6
3. Основные показатели по проекту межевания	7
Графическая часть	-
Чертеж межевания территории	10
Материалы по обоснованию проекта межевания территории	12

**Текстовая часть
(пояснительная записка)**

1. Общая часть

Проект межевания территории под многоквартирным домом, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Тайшетский, городское поселение Тайшетское, город Тайшет, микрорайон Новый, дом 10, разработан на основании Постановления администрации Тайшетского городского поселения №741 от 13.08.2024 года «О подготовке документации по планировке территории: проекта межевания территории земельного участка под многоквартирным домом, расположенным по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Тайшетский, городское поселение Тайшетское, город Тайшет, микрорайон Новый, дом 10»; градостроительными регламентами, техническими регламентами, в т.ч. устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности с целью образования земельных участков под многоквартирными домами, и подготовлен в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке использовались:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Постановление Правительства РФ от 12.05.2017г. №564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировок территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;
- СП 42.13330.2011. СНИП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007г. №74.

При разработке использовались:

- Федеральный закон от 29.12.2004 г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 24.07.2007 г. №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция);
- Правила землепользования и застройки Тайшетского муниципального образования «Тайшетское городское поселение», утверждённые решением Думы Тайшетского городского поселения от 29.11.2012 г. №57 с изменениями, внесенными решением Думы Тайшетского городского поселения от 25.06.2015г №193, 25.01.2019г .№26, 31.01.2019г. №91, от 28.03.2019 №96, от 28.11.2019 г №133, от 27.02.2020 №148, от 14.10.2021 №240, от 28.04.2022 №293, от 27.10.2022 №25;
- Кадастровый план территории квартала 38:29:020157 № КУВИ-001/2024-227884976 от 11.09.2024 г.;
- 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.

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 границы земельного участка.

Формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

Формирование границы земельного участка под многоквартирным домом, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Тайшетский, городское поселение Тайшетское, город Тайшет, микрорайон Новый, дом 10.

Координирование объектов землепользования.

Установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка.

Установление адреса образуемого земельного участка.

Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка под существующим многоквартирным домом.

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 границы земельного участка на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, с учетом границ существующего объекта, а также инструкции по проведению межевания.

2. Формирование земельного участка

Проектом предусматривается формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом с кадастровым номером 38:29:011001:94.

При формировании границы земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), о границах смежных земельных участков.

Образуемый земельный участок расположен на территории микрорайон Новый в городе Тайшет Иркутской области в границах кадастрового квартала 38:29:011001, категория земель - земли населенных пунктов, в территориальной зоне «Ж-3»-зона застройки среднеэтажными жилыми домами (38:29-7.33), «О2»-зона специализированной общественной застройки (38:29-7.38).

Общая площадь образуемого земельного участка 38:29:011001:ЗУ1 составляет 11018 м². Разрешенное использование - среднеэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1).

Принцип расчета площади земельного участка и 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 установлены - Публичный сервитут устанавливается в целях реконструкции тепловой сети от котельной № 1 с целью организации переемычки между зонами действия котельной № 1 и зонами действия котельной № 2 (строительства трубопровода соединяющих систему трубопроводов тепловой сети котельной № 1 и котельной №2 (ТС-12)), расположенного по адресу: Иркутская область, г. Тайшет, ул. Шевченко (ЗООИТ38:29-6.228). 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 отсутствуют объекты культурного наследия.

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	
:ЗУ1	н1	791568,20	1312146,45	Перераспределение земельного участка 38:29:011001:1985 с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности	
	н2	791564,16	1312151,76		
	н3	791550,03	1312175,23		
	н4	791540,93	1312190,51		
	н5	791540,78	1312190,44		
	н6	791540,28	1312191,29		
	н7	791540,42	1312191,37		
	н8	791537,98	1312195,46		
	н9	791528,76	1312210,94		
	н10	791526,69	1312214,36		
	н11	791517,18	1312230,11		
	н12	791513,95	1312235,47		
	н13	791512,49	1312238,10		
	н14	791511,26	1312237,31		
	н15	791510,72	1312238,14		
	н16	791512,05	1312239,00		
	н17	791508,28	1312245,64		
	н18	791516,78	1312250,90		
	н19	791468,30	1312331,63		
	н20	791456,84	1312324,50		
	н21	791448,48	1312338,40		
	н22	791429,42	1312326,60		
	н23	791429,93	1312325,68		
	н24	791431,30	1312326,49		
	н25	791433,93	1312322,53		
	н26	791430,61	1312320,31		
	н27	791428,01	1312324,50		
	н28	791412,84	1312315,77		
	н29	791423,93	1312297,70		
	н30	791417,26	1312293,67		
	н31	791500,80	1312154,02		
	н32	791536,11	1312175,15		
	н33	791557,14	1312140,00		
	н1	791568,20	1312146,45		
	н34	791496,42	1312266,03		
	н35	791495,88	1312266,88		
	н36	791495,03	1312266,35		
	н37	791495,56	1312265,50		
	н34	791496,42	1312266,03		
	н38	791471,25	1312305,38		
	н39	791470,71	1312306,22		
н40	791469,86	1312305,68			
н41	791470,40	1312304,84			
н38	791471,25	1312305,38			
н42	791463,31	1312293,86			
н43	791463,88	1312294,70			

	н44	791463,04	1312295,26	
	н45	791462,47	1312294,42	
	н42	791463,31	1312293,86	
	н46	791511,79	1312230,86	
	н47	791511,98	1312231,84	
	н48	791511,00	1312232,03	
	н49	791510,81	1312231,06	
	н46	791511,79	1312230,86	

3. Основные показатели по проекту межевания территории

Сведения о границе земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории, об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель, приведены в таблице 2.

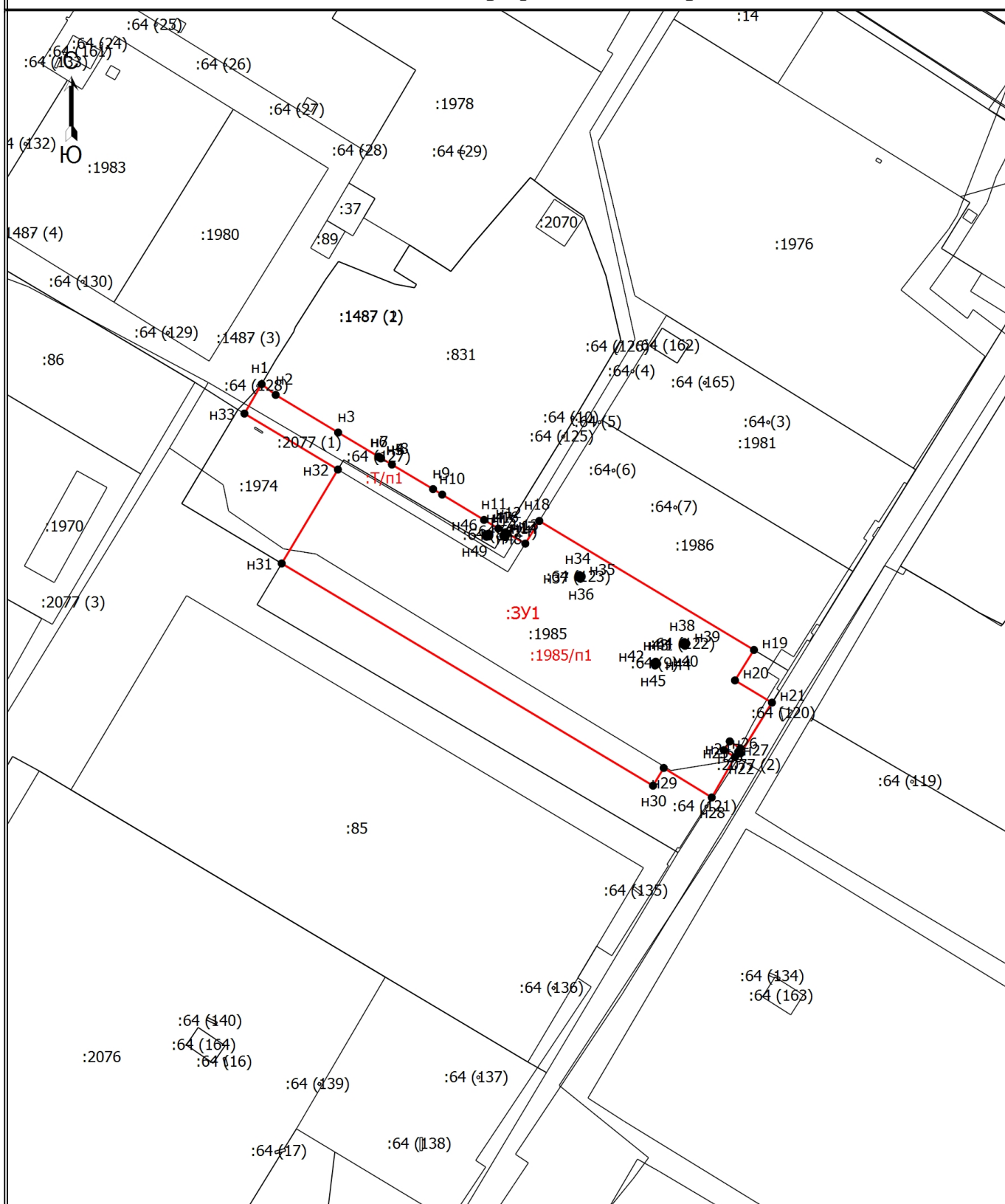
Таблица 2

Условный номер образуемого земельного участка	Адрес (местоположение)	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м.
1 этап межевания территории				
:ЗУ1	Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Тайшетский, городское поселение Тайшетское, город Тайшет, микрорайон Новый, земельный участок 10	земли населенных пунктов	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	11018

Образуемая граница земельного участка позволяет обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объекта капитального строительства.

Графическая часть

Пользовательское графическое построение



Масштаб 1:2100

Условные обозначения

- | | | | |
|-----------------|---|------------------|--|
| | - Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ | | - Характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" |
| Н1 | - Обозначение новой характерной точки | :2076 | - Кадастровый номер земельного участка |
| :3У1 | - Образуемый земельный участок | :2077 (1) | - Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности |
| :1970 | - Кадастровый номер здания | :Т/п1 | - Обозначение контура сооружения |
| :1985/п1 | - Часть исходного земельного участка при перераспределении | | - Часть территории при перераспределении |

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Разработка проекта межевания территории выполнена в целях установления границы земельного участка под многоквартирным домом с кадастровым номером 38:29:011001:94 путем перераспределения земельного участка 38:29:011001:1985 с землями, находящимися 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 на территории микрорайона Новый в городе Тайшет Иркутской области в границах кадастрового квартала 38:29:01101, категория земель - земли населенных пунктов, в территориальной зоне «Ж-3»-зона застройки среднеэтажными жилыми домами (38:29-7.33), «О2»-зона специализированной общественной застройки (38:29-7.38).

Площадь указанной территории (части квартала) в границах разработки составляет 26.79 га.

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

Кроме того, на территории межевания установлены границы территорий улично-дорожной сети в соответствии с генеральным планом г. Тайшета.

Охранные зоны отсутствуют

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

По результатам натурных обследований установлено фактическое использование 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 границы земельного участка в соответствии с требованиями части 4 статьи 43 Градостроительного Кодекса РФ учтены особенности фактического использования земельного участка.

Участок №1 (:ЗУ1) площадью 11018 кв.м. устанавливается с видом разрешенного использования: Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1).