Индивидуальный предприниматель Жеребцов Александр Геннадьевич
457000, Челябинская область, п. Увельский, ул. Свердлова, 14
тел. 8(351-66) 3-16-91 mail: kdiuv@yandex.ru

Проект межевания территории квартала многоквартирных домов в п. Увельский, МКД по ул. Энергетиков, д.42 Увельского муниципального района Челябинской области

Заказчик: Администрация Увельского сельского поселения Увельского муниципального района Челябинской области

Подрядчик: ИП Жеребцов А.Г.
Кадастровый инженер: Жеребцов А.Г.

п. Увельский 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	13
Графическая часть	14
1. Чертеж межевания территории	14
2. Местоположение объекта проектирования в границах Увельского муниципального района	17
3. Чертеж устанавливаемых красных линий застройки	18

Текстовая часть (пояснительная записка)

1. Общая часть

Проект межевания территории квартала многоквартирных домов в МКД по ул. Энергетиков, д.42**,** Увельского муниципального района Челябинской области, разработан в виде отдельного документа в соответствии с муниципальным контрактом № 228 от 05.11.2019г., 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 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 02.08.2019);
3. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (с изменениями и дополнениями);
4. " Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 02.08.2019);
5. Свод правил СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);
6. Правила землепользования и застройки территории п. Увельский, утвержденные Решением Собрания депутатов Увельского муниципального района Челябинской области от 12.02.2010г. №8.
7. 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".
8. Постановление администрации Увельского муниципального района № 1437 от 18.10.2019г. «О разработке проектов межевания территории квартала многоквартирных домов в п. Увельский, ул. Смирнова, 13 и ул. Сафонова, МКД по ул. Энергетиков, д. 42».

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются Правила землепользования и застройки территории п.

Увельский, утвержденные Решением Собрания депутатов Увельского муниципального района Челябинской области от 12.02.2010г. №8.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенной территории, расположенной в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка проекта межевания застроенной территорий осуществляется в целях установления границ застроенного земельного участка. Подготовка проекта межевания застроенной территории осуществляется в целях установления границ застроенного земельного участка, внесение данных о земельном участке в сведения ЕГРН, планируемых для подготовки к сносу многоквартирного жилого дома.

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;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цель разработки проекта межевания

1. Установление границ 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, предназначенных для размещения многоквартирного дома.
2. Координирование объектов 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. Ортофотопланы с зарамочным оформлением 1:2000 созданы в 2008 году НПАП "Меридиан+"
2. Правила землепользования и застройки территории п. Увельский.
3. Генеральный план п. Увельский.
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-74. 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.

2. Формирование земельных участков под многоквартирные жилые дома

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом.

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

Проектируемый объект расположен на территории п. Увельский

Увельского муниципального района Челябинской области в границах кадастрового квартала 74:21:1304019 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Б» - ЖИЛЫЕ ЗОНЫ. На образуемом участке располагается здание – многоквартирный жилой дом.

Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным 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 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 в п. Увельском не установлены.

Проектом предусмотрено установление красных линий в границах проектирования, в целях запрещения нового строительства за границами красных линий. Красные линии установлены по существующей фактической застройке в границах территории

проектирования. Система координат проекта МСК-74, Зона 2.

Сведения о координатах красной линии, выполненных в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 1.

Таблица 1

Обозначение характерных точек границы	**Координаты, м**	
	X	**Y**
1	**2**	**3**
1	526890.15	2322381.42
2	526859.84	2322403.27
3	526842.13	2322414.73
4	526822.05	2322386.18
5	526813.29	2322374.02

Сведения о формировании границ земельного участка с обозначением ЗУ1, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 2.

Таблица 2

Обозначение характерных точек границ	**Координаты, м**		**Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м**
	X	**Y**	
Сведения об образуемом земельном участке			
1	**2**	**3**	**4**
1	526877.80	2322361.78	0.10
2	526878.55	2322362.82	0.10
3	526890.15	2322381.42	0.10
4	526859.84	2322403.27	0.10
5	526842.13	2322414.73	0.10
6	526822.05	2322386.18	0.10
7	526813.29	2322374.02	0.10
8	526825.09	2322365.68	0.10
9	526856.10	2322342.97	0.10
10	526862.57	2322339.26	0.10
1	526877.80	2322361.78	0.10
11	526825.33	2322383.64	0.10
12	526824.53	2322384.24	0.10
13	526823.93	2322383.44	0.10
14	526824.73	2322382.84	0.10
11	526825.33	2322383.64	0.10
15	526842.99	2322407.61	0.10
16	526843.59	2322408.41	0.10
17	526842.79	2322409.01	0.10
18	526842.19	2322408.21	0.10
15	526842.99	2322407.61	0.10

3. Основные показатели по проекту межевания

Сведения о формировании границы земельного участка, выполненных в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 4.

Таблица 4

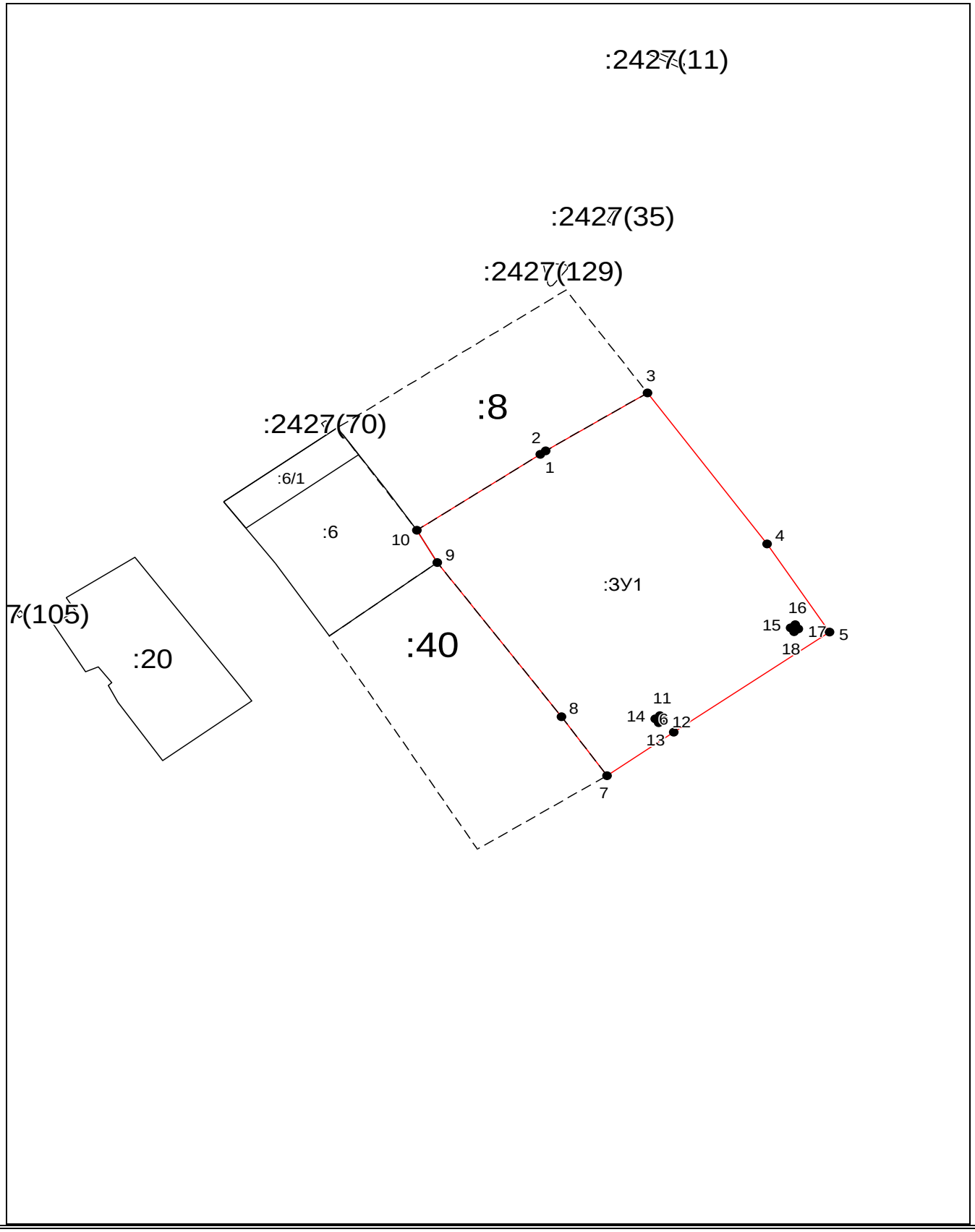
Образуемый земельный участок	**Адрес (местоположение)**	**Категория земель**	**Разрешенное использование**	**Площадь кв. м.**
:ЗУ1	Челябинская область, Увельский муниципальный район, п. Увельский, ул. Энергетиков, дом 42	земли населенных пунктов	*Малоэтажная многоквартирная жилая застройка*	3019
Смежные (с образуемым) земельные участки, требующие согласования границ				
КН участка	Адрес (местоположение)	Категория земель	Разрешенное использование	Номера точек
74:21:1304019:22	Челябинская область, Увельский р-н, п Увельский, ул Энергетиков, д 40	Земли населённых пунктов	ИЖС	7-8 8-9
74:21:1304019:8	Челябинская область, Увельский р-н, п Увельский, ул Фурманова, д 42	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	10-1 1-2 2-3

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

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

Графическая часть

Чертёж межевания территории



Масштаб 1: 1000
Условные обозначения приведены на отдельной странице в конце раздела.

Условные обозначения:

– существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения,

– вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения,

– существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой не достаточны для определения ее местоположения,

– вновь образованная часть границы, сведения о которой не достаточны для определения ее местоположения,

– характерная точка границы, сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности,

– характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности.

Местоположение объекта проектирования в границах Увельского униципального района

Чертеж устанавливаемых красных линий застройки

Масштаб 1:1000

Условные обозначения приведены на отдельной странице в конце раздела.

Условные обозначения:

– границы земельных участков

– Устанавливаемые красные линии

• – характерная точка