



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 1,5га
Квартала многоквартирной застройки п. Каменский
Увельского муниципального района
Челябинской области**

Заказчик: Администрация Каменского сельского поселения
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 1,5на квартала многоквартирной застройки п. Каменский Увельского муниципального района Челябинской области, разработан в виде отдельного документа в соответствии с муниципальным контрактом №1 от 06.06.2019г., 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 N 190-ФЗ (ред. от 31.12.2017);
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 N 136-ФЗ (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2015));
5. Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);
6. Правила землепользования и застройки Каменского сельского поселения, утвержденные Решением Собрании депутатов Увельского муниципального района Челябинской области от 17.10.2013г. №65 в редакции от 04.10.2018 г. № 50;
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 №787 от 06.06.2019г. О разработке проекта межевания территории 1.5га квартала многоквартирной застройки п. Каменский Увельского муниципального района Челябинской области.

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются Правила землепользования и застройки, Каменского сельского поселения, утвержденные Решением Собрании депутатов Увельского муниципального района Челябинской области от 17.10.2013г. №65 в редакции от 04.10.2018 г. № 50

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка проекта межевания застроенной территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков. Подготовка проекта межевания застроенной территории осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков, внесение данных о земельных участках в

сведения ЕГРН, планируемых для предоставления физическим лицам 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;
- > 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 адресов 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 Каменского сельского поселения.
3. Генеральный план п. Каменского.
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 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 Челябинской области, о границах смежных земельных участков.

Проектируемые объекты расположены на территории п. Каменский, Увельского муниципального района Челябинской области в границах кадастрового квартала 74:21:0601004 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж» - Зона застройки малоэтажными жилыми домами Каменского сельского поселения Увельского муниципального района Челябинской области. Номер зоны 74.21.1.12 На образуемых 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 многоквартирные жилые дома, 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 п. Каменском 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 по четной стороне улицы, выполненных в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 1.

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	535317.62	2302105.13
2	535174.18	2302213.70

Сведения о координатах красной линии по не четной стороне улицы, выполненных в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 2.

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
3	535328.51	2302117.01
4	535175.94	2302232.54

Сведения о формировании границ земельного участка с обозначением ЗУ1, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 3.

Таблица 3

Сведения об образуемом земельном участке			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_i), м
	X	Y	
1	2	3	4
н1	535329.30	2302118.42	0.10
н2	535347.00	2302140.15	0.10
н3	535346.56	2302140.50	0.10
н4	535350.79	2302146.87	0.10
н5	535341.60	2302154.17	0.10
н6	535340.92	2302153.51	0.10
н7	535339.78	2302155.23	0.10
н8	535340.59	2302156.13	0.10
н9	535337.08	2302158.92	0.10
н10	535335.33	2302156.50	0.10
н11	535331.43	2302159.37	0.10
н12	535325.54	2302164.02	0.10
н13	535329.42	2302168.64	0.10
н14	535325.61	2302171.58	0.10
н15	535320.47	2302174.95	0.10
н16	535310.72	2302163.12	0.10
н17	535294.89	2302142.78	0.10
н18	535313.08	2302128.83	0.10
н19	535321.49	2302122.88	0.10
н20	535322.00	2302123.64	0.10
н1	535329.30	2302118.42	0.10
н21	535335.30	2302131.57	0.10
н22	535335.91	2302132.37	0.10
н23	535335.11	2302132.97	0.10
н24	535334.51	2302132.18	0.10
н21	535335.30	2302131.57	0.10
н25	535324.34	2302139.83	0.10
н26	535324.95	2302140.62	0.10
н27	535324.16	2302141.23	0.10
н28	535323.55	2302140.44	0.10
н25	535324.34	2302139.83	0.10
н29	535309.93	2302152.23	0.10
н30	535309.15	2302152.85	0.10
н31	535308.53	2302152.07	0.10
н32	535309.31	2302151.45	0.10
н29	535309.93	2302152.23	0.10

Сведения о формировании границ земельного участка с обозначением ЗУ2,

выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 4.

Таблица 4

Сведения об образуемом земельном участке			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_i), м
	X	Y	
1	2	3	4
н16	535310.72	2302163.12	0.10
н15	535320.47	2302174.95	0.10
н33	535321.83	2302177.45	0.10
н34	535316.51	2302181.77	0.10
н35	535306.22	2302187.63	0.10
н36	535306.47	2302188.20	0.10
н37	535302.33	2302191.06	0.10
н38	535297.91	2302185.75	0.10
н39	535294.56	2302187.90	0.10
н40	535292.07	2302189.84	0.10
н41	535295.04	2302193.06	0.10
н42	535290.35	2302196.90	0.10
н43	535285.77	2302191.19	0.10
н44	535284.52	2302192.09	0.10
н45	535279.65	2302184.70	0.10
н46	535264.67	2302166.58	0.10
н47	535278.62	2302155.88	0.10
н48	535279.11	2302156.45	0.10
н49	535291.85	2302146.72	0.10
н50	535291.29	2302145.45	0.10
н17	535294.89	2302142.78	0.10
н16	535310.72	2302163.12	0.10
н51	535295.86	2302161.84	0.10
н52	535296.48	2302162.63	0.10
н53	535295.68	2302163.24	0.10
н54	535295.07	2302162.45	0.10
н51	535295.86	2302161.84	0.10
н55	535277.67	2302175.90	0.10
н56	535278.28	2302176.69	0.10
н57	535277.49	2302177.30	0.10
н58	535276.88	2302176.51	0.10
н55	535277.67	2302175.90	0.10

Сведения о формировании границ земельного участка с обозначением ЗУЗ, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в

таблице 5.

Таблица 5

Сведения об образуемом земельном участке			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_i), м
	X	Y	
1	2	3	4
н46	535264.67	2302166.58	0.10
н45	535279.65	2302184.70	0.10
н44	535284.52	2302192.09	0.10
н43	535285.77	2302191.19	0.10
н42	535290.35	2302196.90	0.10
н59	535281.38	2302205.35	0.10
н60	535277.20	2302208.54	0.10
н61	535274.80	2302205.35	0.10
н62	535273.59	2302203.56	0.10
н63	535270.32	2302206.03	0.10
н64	535262.91	2302213.24	0.10
н65	535252.42	2302200.64	0.10
н66	535248.79	2302198.20	0.10
н67	535240.02	2302186.97	0.10
н68	535248.09	2302180.82	0.10
н46	535264.67	2302166.58	0.10
н69	535264.22	2302186.29	0.10
н70	535264.83	2302187.08	0.10
н71	535264.04	2302187.69	0.10
н72	535263.42	2302186.90	0.10
н69	535264.22	2302186.29	0.10

Сведения о формировании границ земельного участка с обозначением ЗУ4, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 6.

Таблица 6

Сведения об образуемом земельном участке			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_i), м
	X	Y	
1	2	3	4
н77	535247.47	2302206.07	0.10
н78	535254.02	2302212.00	0.10
н79	535258.16	2302217.60	0.10
н80	535262.09	2302223.03	0.10
н81	535249.35	2302232.25	0.10
н82	535246.10	2302234.70	0.10
н83	535248.87	2302238.89	0.10
н87	535244.71	2302242.29	0.10
н88	535241.90	2302238.52	0.10
н89	535238.30	2302241.18	0.10
н90	535241.80	2302245.03	0.10
н91	535233.88	2302250.85	0.10
н92	535220.87	2302229.93	0.10

1	2	3	4
н93	535219.53	2302227.83	0.10
н119	535218.34	2302222.87	0.10
н120	535208.04	2302208.25	0.10
н121	535235.48	2302188.27	0.10
н77	535247.47	2302206.07	0.10
н73	535232.56	2302210.73	0.10
н74	535233.17	2302211.52	0.10
н75	535232.38	2302212.13	0.10
н76	535231.77	2302211.34	0.10
н73	535232.56	2302210.73	0.10

Сведения о формировании границ земельного участка с обозначением ЗУ5, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 7.

Таблица 7

Сведения об образуемом земельном участке			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_i), м
	X	Y	
1	2	3	4
н93	535219.53	2302227.83	0.10
н92	535220.87	2302229.93	0.10
н91	535233.88	2302250.85	0.10
н95	535234.52	2302251.91	0.10
н96	535228.53	2302255.57	0.10
н97	535226.98	2302253.44	0.10
н98	535211.94	2302263.10	0.10
н99	535210.96	2302261.41	0.10
н100	535206.58	2302264.30	0.10
н101	535201.72	2302257.35	0.10
н102	535205.38	2302254.67	0.10
н103	535202.74	2302250.63	0.10
н104	535198.37	2302244.29	0.10
н105	535197.65	2302244.17	0.10
н106	535189.09	2302250.49	0.10
н107	535177.75	2302235.07	0.10
н108	535183.01	2302231.50	0.10
н109	535182.14	2302230.02	0.10
н110	535193.80	2302219.59	0.10
н111	535193.50	2302219.24	0.10
н112	535198.53	2302215.44	0.10
н113	535199.06	2302216.17	0.10
н114	535205.09	2302211.40	0.10
н84	535215.37	2302223.96	0.10
н85	535214.58	2302224.57	0.10
н86	535215.18	2302225.36	0.10
н94	535215.98	2302224.75	0.10
н115	535218.88	2302228.59	0.10
н93	535219.53	2302227.83	0.10

3. Основные показатели по проекту межевания

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 8.

Таблица 8

Образуемый земельный участок	Адрес (местоположение)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.
:ЗУ1	Челябинская область, Увельский муниципальный район, п. Каменский, ул. Солнечная, дом 10	земли населенных пунктов	<i>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка</i>	1585
:ЗУ2	Челябинская область, Увельский муниципальный район, п. Каменский, ул. Солнечная, дом 8	земли населенных пунктов	<i>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка</i>	1541
:ЗУ3	Челябинская область, Увельский муниципальный район, п. Каменский, ул. Солнечная, дом 6	земли населенных пунктов	<i>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка</i>	1178
:ЗУ4	Челябинская область, Увельский муниципальный район, п. Каменский, ул. Солнечная, дом 4	земли населенных пунктов	<i>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка</i>	1649

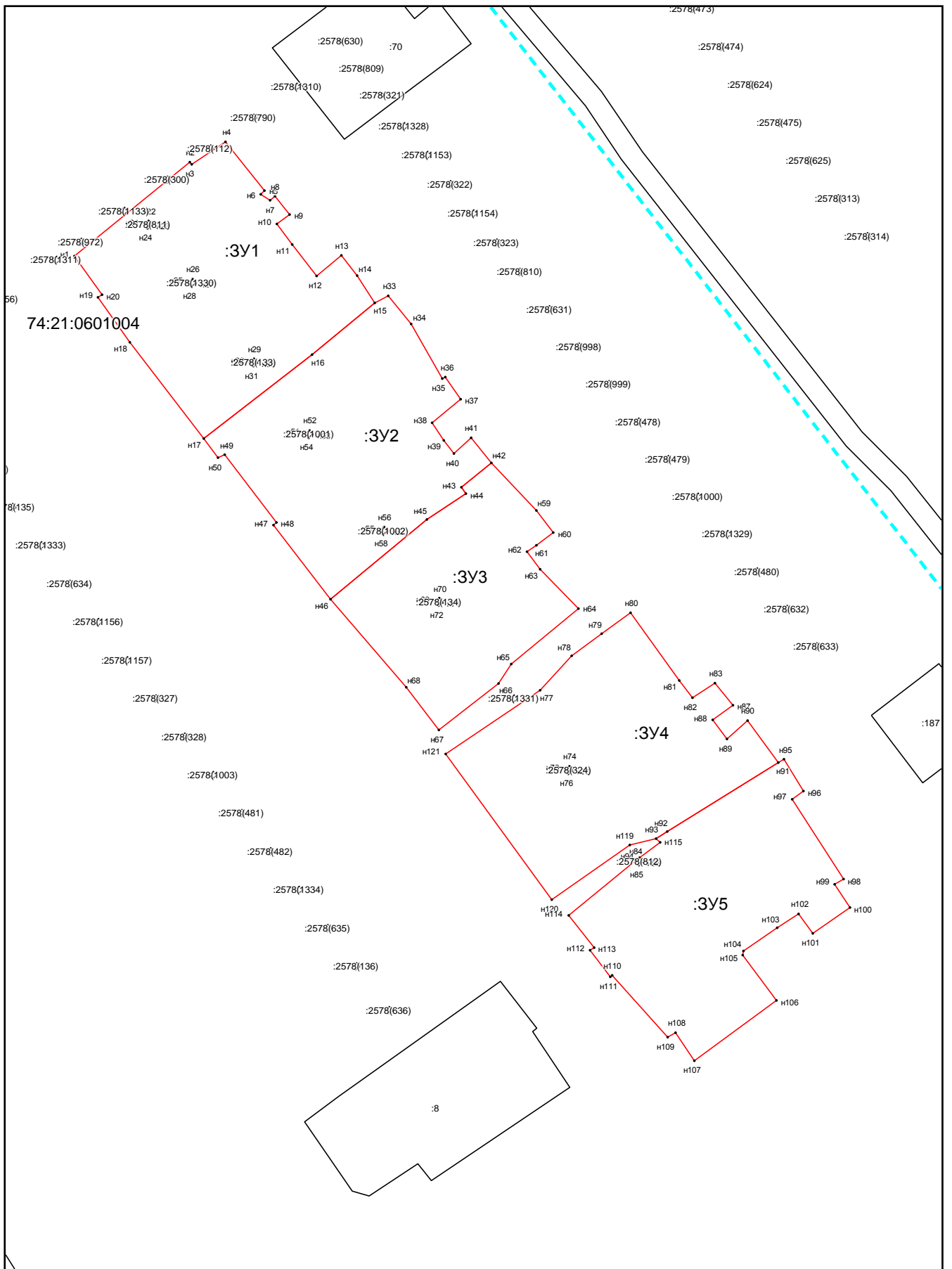
:ЗУ5	Челябинская область, Увельский муниципальный район, п. Каменский, ул. Солнечная, дом 2	земли населенных пунктов	<i>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка</i>	1477
------	--	--------------------------	--	------

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







Чертеж 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 муниципального 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