



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:

**Проект межевания территории
многоквартирного жилого дома, расположенного по
адресу: Российская Федерация, Иркутская область,
Иркутский район, п. Дзержинск, ул. Садовая, д. 3**

Заказчик: Администрация Дзержинского муниципального образования

Подрядчик: ООО " Сибирский окружной центр кадастровых работ "

Директор ООО «Сибирский окружной центр кадастровых работ»

А.В.Нелюдинов

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 межевания территории земельного участка, расположенного по адресу:

- Российская Федерация, Иркутская область, Иркутский район, п. Дзержинск, ул. Садовая, д. 3

разработан в виде отдельного документа в соответствии с муниципальным контрактом № б/н от 27.12.2022 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 38:06:140204 от 27.12.2022 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 земельного участка 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 М1:500.

Правила землепользования и застройки Дзержинского муниципального образования «МО Дзержинское».

Генеральный план Дзержинского муниципального образования «МО Дзержинское».

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 земельного участка под существующий объект капитального строительства.

При формировании границ земельного участка 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 в п. Дзержинск, по улице Садовая Иркутской области в границах кадастрового квартала 38:06:140204, категория земель - земли населенных пунктов, в территориальной зоне «Ж2» - Зоны застройки малоэтажными жилыми домами.

На образуемых земельных участках присутствуют объекты капитального строительства.

Принцип расчета площади земельного участка объекта 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 проектируемого земельного участка 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.

Сведения о формировании границ земельного участка, 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
I этап межевания территории				
:ЗУ1	1	384341.93	3342140.49	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
	2	384342.74	3342201.28	
	3	384320.35	3342201.89	
	4	384319.51	3342140.85	
	1	384341.93	3342140.49	

3. Основные показатели по проекту межевания территории

Сведения о границах земельного участка, 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	Российская Федерация, Иркутская область, Иркутский район, п. Дзержинск, ул. Садовая, д. 3	земли населенных пунктов	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка – КОД 2.1.1.	1365

Образуемые границы земельного участка 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 земельного участка из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в общедолевой 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 п. Дзержинск Иркутского района, Иркутской области.

Площадь указанной территории (части квартала) в границах разработки составляет 1365 кв.м.

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

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 существующий объект 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 особенности фактического использования земельных участков.

Участок №1 (:ЗУ1) площадью 1365 кв.м. устанавливается с видом разрешенного использования: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка – КОД 2.1.1.

Проект межевания территорий
земельного участка

УТВЕЖДЕНО:



Подрядчик: ООО "Сибирский окружной центр кадастровых работ"

Директор ООО «Сибирский окружной центр кадастровых работ»

А.В.Нелюдимов

