

ИП Крапивин М.И

УТВЕРЖДЕНО

От _____ № _____

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

Расположенного по адресу: Алтайский край,

Алтайский район, с.Алтайское, ул.Советская, д.115

Заказчик: Администрация Алтайского района Алтайского края

Кадастровый инженер



Крапивин М.И.

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	9
1. Чертеж межевания территории	10

Текстовая часть (пояснительная записка)

1. Общая часть

Проект межевания территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Алтайский край, Алтайский район, с. Алтайское, ул. Советская, д.115 разработан в виде отдельного документа в соответствии с муниципальным контрактом от _____, градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требованиями по обеспечению пожарной безопасности с целью образования земельного участка под многоквартирным домом 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. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
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 муниципального образования Алтайского сельсовета Алтайского района Алтайского края утвержденных решением № 87 от 20.06.2017г. (с изменениями и дополнениями);
7. Кадастровый план территории квартала 22:02:060005 № 22/ИСХ/19-275623 от 14.06.2019г.
8. 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».

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 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, действующих в период застройки указанных территорий.

Проект межевания территорий 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 границы 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, предназначенного для размещения многоквартирного дома
2. Координирование объекта 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 в проекте межевания

1. Материалы топографической съемки М 1:500
2. Правила землепользования и застройки муниципального образования Алтайского сельсовета Алтайского района Алтайского края.
3. Генеральный план муниципального образования Алтайского сельсовета Алтайского района Алтайского края
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-22, зона 3. Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приложения к приказу Минэкономразвития РФ № 518 от 17 августа 2012г. «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.

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 земельного участка под многоквартирный жилой дом

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом.

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

Проектируемый объект расположен на территории Алтайского края, Алтайского района в административных границах Алтайского сельсовета в границах кадастрового квартала 22:02:060005 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж2» зона застройки малоэтажными жилыми домами. На образуемом участке располагается здание с кадастровым номером 22:02:060005:4472.

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.08.2006г. № 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 проектируемого объекта 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 территории объектов культурного наследия на чертеже межевания территории не отображены. Границы территории объектов культурного наследия в проекте не разрабатываются.

Красные линии градостроительным регламентом Алтайского сельсовета не установлены.

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

Таблица 2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н1	444 726,69	3 291 020,14
н2	444 726,78	3 291 025,85
н3	444 727,48	3 291 047,29
н4	444 736,38	3 291 048,18
н5	444 737,08	3 291 061,03
н6	444 738,74	3 291 092,63
7	444 737,34	3 291 092,59
8	444 704,78	3 291 093,31
9	444 704,38	3 291 080,15
10	444 693,96	3 291 080,46
11	444 693,51	3 291 074,15
12	444 685,33	3 291 074,73
13	444 685,18	3 291 069,97
14	444 685,18	3 291 068,97
н15	444 684,55	3 291 060,78
н16	444 683,15	3 291 042,73
н17	444 682,64	3 291 018,53
18	444 712,69	3 291 018,24
19	444 712,71	3 291 020,79
н1	444 726,69	3 291 020,14
20	444 685,39	3 291 058,75
21	444 685,39	3 291 059,25
22	444 684,89	3 291 059,25
23	444 684,89	3 291 058,75
20	444 685,39	3 291 058,75

24	444 716,69	3 291 059,05
25	444 716,69	3 291 059,55
26	444 716,19	3 291 059,55
27	444 716,19	3 291 059,05
24	444 716,69	3 291 059,05

3. Основные показатели по проекту межевания

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 3.

Таблица 3

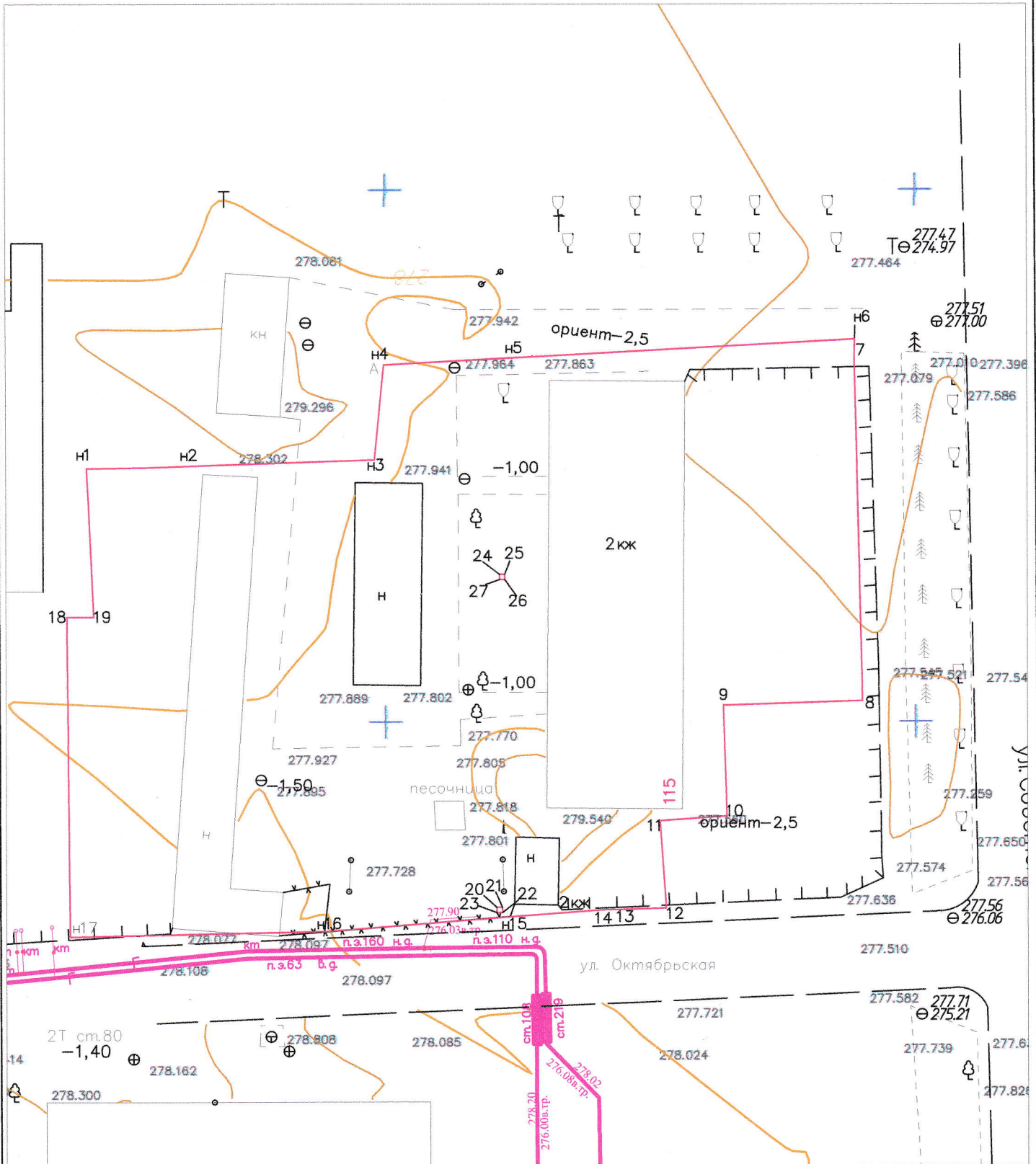
Образуемый земельный участок	Адрес (местоположение)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.
ЗУ1	Алтайский край, Алтайский район, с.Алтайское, ул.Советская, 115	Земли населенных пунктов	Под многоквартирным жилым домом	3353

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

Земельный участок, сформированный настоящим проектом определен для его оформления и признания его объектом недвижимости в установленном законом порядке.

Графическая часть

Чертеж межевания территории



масштаб 1 : 500

Условные обозначения:

- -границы образуемого земельного участка
- -газ высокого давления
- -забор деревянный решетчатый
- -забор из проволоочной сетки
- -образуемый земельный участок
- 1. -характерная точка границ земельного участка