**ИП Ведренников А.Ю.**

**Утверждено:**

**Постановлением**

местной администрации

сельского поселения ст-ца Солдатская

Прохладненского муниципального

района КБР

№ \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 г.

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

жилой застройки под многоквартирными домами в районе улиц Евсейченко, пер. Центральный, ул.Калинина и пер.Виноградный в ст-це Солдатская Прохладненского муниципального района КБР

Заказчик: Местная администрация с.п. ст-ца Солдатская Прохладненского муниципального района КБР

Подрядчик: ИП Ведренников А.Ю.

Кадастровый инженер А.Ю. Ведренников

**г. Прохладный, 2018**

**Содержание**

|  |  |
| --- | --- |
| Текстовая часть (пояснительная записка) | 3 |
| 1. Общая часть | 4 |
| 2. Формирование земельных участков под многоквартирные жилые дома | 6 |
| 3. Основные показатели по проекту межевания | 9 |
| 4. Сведения об исправляемых земельных участках | 9 |
| Графическая часть | 12 |
| 1. Чертеж межевания территории | 13 |
| 2. Чертежи границ земельных участков | 14 |
|  |  |

**Текстовая часть**

**(пояснительная записка)**

**1. Общая часть**

Проект межевания территории жилой застройки под многоквартирными домами в районе улиц Евсейченко, пер. Центральный, ул. Калинина и пер. Виноградный в ст-це Солдатская Прохладненского муниципального района КБР разработан в виде отдельного документа в соответствии с муниципальным контрактом №\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_.11.2018 г., градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности с целью образования земельного участка 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 29.12.2004г. №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 сельского поселения ст-ца Солдатская Прохладненского муниципального района КБР утвержденные Решением Совета сельского поселения ст-ца Солдатская Прохладненского муниципального района КБР № 74/1 от 30.12.2015 г.;
7. Кадастровый план территории квартала 07:04:1600013 № 07/501/17-280293 от 15.09.2017г.
8. Приказ Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 г.. № 90 " 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 и помещения".

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 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, 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, 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 границ земельных участков

2. Формирование земельных участков, как объектов государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них. Основными задачами проекта межевания территории являются:

* формирование границ земельных участков, предназначенных для размещения многоквартирных домов.
* координирование объектов землепользования.
* установление вида разрешенного использования образуемых земельных участков.
* установление адресов образуемых земельных участков.
* 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 сельского поселения ст-ца Солдатская Прохладненского муниципального района КБР.
3. Генеральный план сельского поселения ст-ца Солдатская Прохладненского муниципального района КБР.
4. 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-07-95. Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приложение к приказу Приказ Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 г.. № 90 " 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 и помещения".

**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 многоквартирными жилыми домами**

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирными жилыми домами.

При формировании границ земельного участков был проведен анализ сведений, полученных из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кабардино-Балкарской Республике, филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по КБР о границах смежных земельных участков.

Проектируемый объект расположен на территории сельского поселения ст-ца Солдатская Прохладненского муниципального района КБР, в границах кадастрового квартала 07:04:1600013 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж2» - зона застройки малоэтажными жилыми домами. 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 проектируемого объекта установлены публичные сервитуты. Границы зон действия публичных сервитутов 07.04.2.31 и 07.04.2.86 (охранные зоны инженерных коммуникаций – линии электропередачи) обозначены на схеме.

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 недвижимости, 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 сельском поселении ст-ца Солдатская Прохладненского муниципального района КБР не установлены. Предлагается установить красные линии по внешним границам градостроительных зон квартала.

Сведения о формировании границ земельных участков, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 1

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | |
| Обозначение характерных точек границы | | Координаты, м | | |
| **1** | | **2** | | **3** |
|  | | X | | Y |
| :ЗУ1 (ул. Евсейченко, д.39 | |  | |  |
| Внешняя граница | |  | |  |
| 1 | | 541958.35 | | 287460.16 |
| 2 | | 541959.56 | | 287458.04 |
| 3 | | 541949.62 | | 287452.30 |
| 4 | | 541936.66 | | 287445.09 |
| 5 | | 541924.67 | | 287438.41 |
| 6 | | 541918.72 | | 287434.22 |
| 7 | | 541910.38 | | 287445.86 |
| 8 | | 541921.51 | | 287453.31 |
| 9 | | 541919.14 | | 287459.00 |
| 10 | | 541923.47 | | 287461.17 |
| 11 | | 541923.41 | | 287465.87 |
| 12 | | 541927.73 | | 287468.62 |
| 13 | | 541909.70 | | 287500.30 |
| 14 | | 541925.63 | | 287509.04 |
| 15 | | 541934.54 | | 287514.34 |
| 16 | | 541937.60 | | 287510.66 |
| 17 | | 541943.39 | | 287503.45 |
| 18 | | 541949.86 | | 287495.21 |
| 19 | | 541968.62 | | 287466.76 |
| 1 | | 541958.35 | | 287460.16 |
| Внутренняя граница 1 | | | |  |
| 1 | | 541935.18 | | 287446.87 |
| 2 | | 541930.84 | | 287453.36 |
| 3 | | 541927.20 | | 287450.93 |
| 4 | | 541923.79 | | 287448.82 |
| 5 | | 541927.13 | | 287443.84 |
| 6 | | 541930.54 | | 287445.94 |
| 7 | | 541931.55 | | 287444.44 |
| 1 | | 541935.18 | | 287446.87 |
| Внутренняя граница 2 | | | |  |
| 1 | | 541928.97 | | 287503.95 |
| 2 | | 541933.80 | | 287507.55 |
| 3 | | 541931.40 | | 287510.77 |
| 4 | | 541926.58 | | 287507.17 |
| 1 | | 541928.97 | | 287503.95 |
|  | | | | |
| :ЗУ2 (ул. Евсейченко, д.37 | |  | |  |
| 1 | | 541910.38 | | 287445.86 |
| 2 | | 541907.71 | | 287451.34 |
| 3 | | 541904.67 | | 287454.79 |
| 4 | | 541892.62 | | 287468.11 |
| 5 | | 541891.10 | | 287467.88 |
| 6 | | 541883.66 | | 287476.50 |
| 7 | | 541879.80 | | 287483.33 |
| 8 | | 541877.25 | | 287485.76 |
| 9 | | 541884.30 | | 287490.39 |
| 10 | | 541876.73 | | 287502.66 |
| 11 | | 541896.02 | | 287514.30 |
| 12 | | 541906.34 | | 287496.34 |
| 13 | | 541913.99 | | 287482.20 |
| 14 | | 541923.41 | | 287465.87 |
| 15 | | 541923.47 | | 287461.17 |
| 16 | | 541919.14 | | 287459.00 |
| 17 | | 541921.51 | | 287453.31 |
| 1 | | 541910.38 | | 287445.86 |

**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 2.

Таблица 2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Образуемый земельный участок** | **Адрес**  **(местоположение)** | **Категория земель** | **Разрешенное использование** | **Площадь, кв. м.** |
| 07:04:1600013:ЗУ1 | КБР, Прохладненский р-н, ст-ца Солдатская, ул. Евсейченко, д.39 | Земли населенных пунктов | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2339 |
| 07:04:1600013:ЗУ2 | КБР, Прохладненский р-н, ст-ца Солдатская, ул. Евсейченко, д.37 | Земли населенных пунктов | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 1579 |

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 объектами недвижимости в установленном законом порядке.

**4. Сведения об исправляемых земельных участках**

В ходе проведения работ по подготовке проекта межевания были выявлены 4 земельных участка местоположение границ которых не соответствует их реальному положению на местности.

Перечень земельных участков приведен в таблице 3.

Таблица 3

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Образуемый земельный участок** | **Адрес**  **(местоположение)** | **Категория земель** | **Разрешенное использование** | **Площадь, кв. м.** |
| 07:04:1600013:99 | КБР, Прохладненский р-н, ст-ца Солдатская, ул. Евсейченко, д.39 | Земли населенных пунктов | Для многоэтажной застройки | 1542 |
| 07:04:1600013:183 | Кабардино-Балкарская Республика, р-н Прохладненский, в границах земель муниципального образования с.п. ст. Солдатская | Земли населенных пунктов | Для размещения индивидуальных гаражей | 34 |
| 07:04:1600013:186 | Кабардино-Балкарская Республика, р-н Прохладненский, ст-ца Солдатская | Земли населенных пунктов | Для размещения индивидуальных гаражей | 24 |
| 07:04:1600013:187 | Кабардино-Балкарская Республика, р-н Прохладненский, ст-ца Солдатская | Земли населенных пунктов | Для размещения индивидуальных гаражей | 24 |

Сведения об исправлении границ земельных участков, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 4

Таблица 4

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Обозначение характерных точек границы | Координаты, м | |
| **1** | **2** | **3** |
|  | X | Y |
| 07:04:1600013:99 |  |  |
| 1 | 541891.10 | 287467.88 |
| 2 | 541860.15 | 287444.32 |
| 3 | 541836.54 | 287479.91 |
| 4 | 541868.72 | 287498.38 |
| 5 | 541875.04 | 287487.86 |
| 6 | 541879.80 | 287483.33 |
| 7 | 541883.66 | 287476.50 |
| 8 | 541891.10 | 287467.88 |
|  |  |  |
| 07:04:1600013:183 |  |  |
| 1 | 541935.18 | 287446.87 |
| 2 | 541930.84 | 287453.36 |
| 3 | 541927.20 | 287450.93 |
| 4 | 541927.20 | 287450.93 |
| 5 | 541930.54 | 287445.94 |
| 6 | 541931.55 | 287444.44 |
| 1 | 541935.18 | 287446.87 |
|  |  |  |
| 07:04:1600013:186 |  |  |
| 1 | 541933.80 | 287507.55 |
| 2 | 541928.97 | 287503.95 |
| 3 | 541926.58 | 287507.17 |
| 4 | 541931.40 | 287510.77 |
| 1 | 541933.80 | 287507.55 |
|  |  |  |
| 07:04:1600013:187 |  |  |
| 1 | 541930.54 | 287445.94 |
| 2 | 541927.13 | 287443.84 |
| 3 | 541923.79 | 287448.82 |
| 4 | 541927.20 | 287450.93 |
| 1 | 541930.54 | 287445.94 |
|  |  |  |

**Графическая часть**