

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ИНЖЕНЕР»

*Проект межевания территории
находящейся по адресу: ул. ЖД дома, № 30, в границах ул. Орджоникидзе и ул. ЖД
дома с. Песчанокопского, Песчанокопского района Ростовской области
(кадастровый квартал 61:30:0010117)*

Основная часть, которая подлежит утверждению:
Текстовая часть
ТОМ 1

Директор ООО «ИНЖЕНЕР»

Кадастровый инженер

Заказчик

Шляхова



Р.Н. Дрокина

Р.Н. Дрокина

Т.В. Шляхова

СОДЕРЖАНИЕ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Введение

1.1. Цель разработки проекта межевания

1.2. Опорно-межевая сеть на территории проектирования

1.3. Рекомендации по порядку установления границ на местности

2. Формирование земельных участков под многоквартирными жилыми домами

2.1 Параметры проектируемого земельного участка

2.2 Сведения об образуемом земельном участке

ПРИЛОЖЕНИЕ

1. Постановление Администрации Песчанокопского района Ростовской области «О принятии решения о разработке документации по планировке территории: проект межевания территории, расположенной по адресу: ул. ЖД дома, № 30, в границах ул. Орджоникидзе и ул. ЖД дома с. Песчанокопского, Песчанокопского района Ростовской области (кадастровый квартал 61:30:0010117)» № 88 от 08.02.2021 г.

1. Введение

Проект межевания территории выполнен Обществом с ограниченной ответственностью «ИНЖЕНЕР» на основании договора № 17 от 15 марта 2021 г. проект межевания территории, расположенной по адресу: ул. ЖД дома, № 30, в границах ул. Орджоникидзе и ул. ЖД дома с. Песчанокопского, Песчанокопского района Ростовской области (кадастровый квартал 61:30:0010117), разработан в виде отдельного документа на основании постановлений Администрации Песчанокопского района № 88 от 08.02.2021 г., и в соответствии с градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том, числе, устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности с целью образования земельных участков по многоквартирными домами и подготовлена в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами.

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

2. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

3. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

4. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

4) целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков);

5) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.

Код	ФИО	Подпись	Дата			
Директор ООО «Инженер»	Дрозина Р.Н.			Проект межевания территории, расположенной по адресу: ул. ЖД дома, № 30, в границах ул. Орджоникидзе и ул. ЖД дома с. Песчанокопского (кадастровый квартал 61:30:0010117)	Страниц	Лист
				Проект межевания территории Основная часть (подлежит утверждению)	10	3
Исполнитель	Дрозина Р.Н.			ООО «ИНЖЕНЕР»		

При разработке использовалось:

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Федеральный закон № 218-ФЗ от 13 июля 2015 «О государственной регистрации недвижимости»;
- Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25 октября 2001 года в редакции, вступившей в силу с 01.03.2015г.;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СП 78.13330.2012. Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 3.06.03-85;
- Кадастровый план территории квартала № 61/001/20-124042 от 30.01.2020г.
- Приказ 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»; - Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 742/пр «О порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов».
- Письмо Министерства экономического развития РФ от 29 декабря 2010 г. № Д23-5416 «О разъяснении порядка формирования земельного участка под многоквартирным домом».



1.1. Цель разработки проекта межевания

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания выполнен с целью:

- определения местоположения границ образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом ул. ЖД дома, № 30, в границах ул. Орджоникидзе и ул. ЖД дома с. Песчанокопского, Песчанокопского района Ростовской области (кадастровый квартал 61:30:0010117). Для подготовки проекта межевания использована топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная «ООО ИНЖЕНЕР» в феврале 2021 г. Границы земельных участков, отраженных на графических материалах проекта межевания территории, нанесены на основании сведений из Единого государственного реестра объектов недвижимости.

Код	ФНО	Подпись	Дата	Проект межевания территории, расположенной по адресу: ул. ЖД дома, № 30, в границах ул. Орджоникидзе и ул. ЖД дома с. Песчанокопского (кадастровый квартал 61:30:0010117)		
Директор ООО Инженер	Дрокина Р.Н.		2021	Проект межевания территории Основная часть (подлежащая утверждению)	Страница	Лист
Исполнитель	Дрокина Р.Н.		2021	ООО «ИНЖЕНЕР»	10М	4

1.2. 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 61. 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 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»

1.3. 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 под многоквартирным жилым домом.

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом. При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных в управлении Росреестра по Ростовской области филиал в с. Песчанокопское, о границах земельных участков, попадающих в границы образуемого земельного участка, в границах кадастрового квартала 61:30:0010117 на землях населенных пунктов в территориальной зоне "Ж-1" – зона застройки малоэтажными жилыми домами. Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.06 № 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. Так как многоквартирный дом расположен в границах существующего квартала и ограничены сложившейся архитектурной застройкой, не представляется возможным рассчитать и сформировать нормативный размер земельного участка в кондоминиумах согласно Приказа Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству № 59 от 26.08.1998 г. Границы земельного участка многоквартирного жилого дома по ул. ЖД дома, № 30, в границах ул. Орджоникидзе и ул. ЖД дома с. Песчанокопского, Песчанокопского района Ростовской области (кадастровый квартал 61:30:0010117) был сформирован согласно существующей застройки и ограждений между смежными домовладениями.


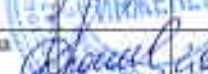
Кол.	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Проект межевания территории, расположенной по адресу: ул. ЖД дома, № 30, в границах ул. Орджоникидзе и ул. ЖД дома с. Песчанокопского (кадастровый квартал 61:30:0010117)		
Директор ООО «Инженер»	Дронина Р.Н.		2011	Проект межевания территории Основная часть (подлежащая утверждению)	Страниц	Лист
Исполнитель	Дронина Р.Н.		2011	ООО «ИНЖЕНЕР»	10	5

2.1 Параметры проектируемого земельного участка

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границах кадастрового квартала 61:30:0010117, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, № 61/001/20-124042 от 30.01.2020г. В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта проектирования публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены. Обременениями в границах проектирования являются охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры. 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.

2.2 Сведения об образуемом земельном участке



В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017) ст. 11.3 образование земельного участка в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, будет производиться на основании утвержденного проекта межевания. Земельный участок для размещения многоквартирного жилого дома образовывается из состава неразграниченных земель, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности. В соответствии с Федеральным законом от 29.12.2004 N 189-ФЗ (ред. от 01.07.2017) "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", ст. 16 - В существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. образуемые земельные участки имеет непосредственный доступ к землям (территориям) общего пользования.

Код	ФИО	Подпись	Дата	Проект межевания территории, расположенной по адресу: ул. ЖД дома, № 30, в границах ул. Орджоникидзе и ул. ЖД дома с Песчанокопского (кадастровый квартал 61:30:0010117)		
Директор ООО Инженер	Дрюкина Р.Н.		2021	Проект межевания территории Основная часть (подлежащая утверждению)	Страниц	Лист
Исполнитель	Дрюкина Р.Н.			ООО «ИНЖЕНЕР»	ПМ	6

**Ведомость чертежей раздела проекта межевания территории
Основная часть (подлежащая утверждению)**

№ листа	Наименование листа
1.1	1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;
1.2	2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
1.3	3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом; 4) целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков);
1.4	5) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим кодексом для территориальных зон.

Пункт 2) и пункт 4) в данном проекте не подлежит исполнению, в связи с отсутствием объектов правоотношений.

Код	ФИО	Подпись	Дата	Проект межевания территории, расположенной по адресу: ул. ЖД дома, № 30, в границах ул. Орджоникидзе и ул. ЖД дома с Песчанокопского (кадастровый квартал 61:30:0010117)	Стадия	Лист
Директор ООО Инженер»	Дрокина Р.Н.		2021	Проект межевания территории Основная часть (подлежащая утверждению)	ПМ	7
Исполнитель	Дрокина Р.Н.		2021	ООО «ИНЖЕНЕР»		

1. Сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе возможные способы их образования
 5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащее перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения ЕТРН.

1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков					
Обозначение земельного участка :ЗУ1					
Зона № 2					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (М), м	4	5
	X	Y			
1	2	3			
n1	304142,63	2307077,53	0,10	—	—
n2	304144,88	2307087,42	0,10	—	—
n3	304150,16	2307102,21	0,10	—	—
n4	304109,74	2307117,62	0,10	—	—
n5	304104,85	2307103,13	0,10	—	—
n6	304099,59	2307086,78	0,10	—	—
n7	304116,76	2307080,04	0,10	—	—
n8	304139,76	2307071,58	0,10	—	—
n1	304142,63	2307077,53	0,10	—	—

2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУ1			
Обозначение части границ	от т.	до т.	4
1	2	3	
n1	n2	n3	10,14
n2	n3	n4	15,70
n3	n4	n5	43,26
n4	n5	n6	15,29
n5	n6	n7	17,18
n6	n7	n8	18,45
n7	n8	n1	24,51
n8	n1	n2	6,61

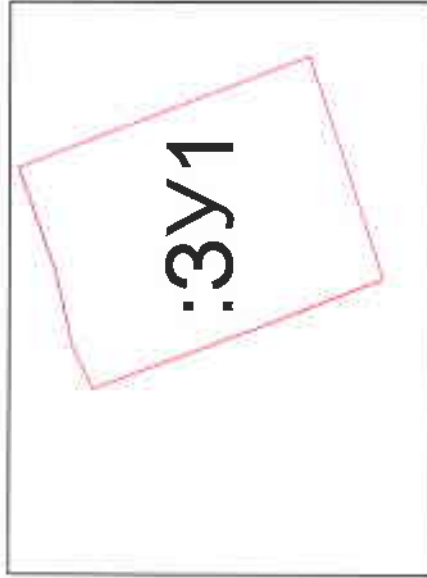
4. Общие сведения об образуемых земельных участках

Обозначение земельного участка :ЗУ1		
№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	Адрес земельного участка	—
1	Местоположение земельного участка в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (при отсутствии адреса земельного участка)	Ростовская обл., Песчанокосский р-н, с Песчанокосское, ул. ЖД дома, д. 30
2	Дополнительные сведения о местоположении земельного участка	—
3	Категория земель	Земли населенных пунктов
4	Вид разрешенного использования	Для многоквартирной застройки
5	Площадь земельного участка ± величина погрешности	1406,14

1	2	3
	определения площади (P ± ΔP), м ²	
6	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (Рмин) и (Рмакс), м ²	Рмин=200, Рмакс - не установлен
7	Кад. трювы или иные номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке	—
8	Условный номер земельного участка	—

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых земельных участков

3. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка 61:30:0010117—«Для многоквартирной застройки»



:ЗУ1 земельный участок проектируемый, площадью 1406 кв.м.

Координаты характерных точек границ территории, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границы, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон

№ п/п	Подпись	Должность	Полное наименование территории, расположенной по адресу: ул. ЖД дома, № 30, в границах ул. Песчанокосской к ул. ЖД дома с Песчанокосского (кадастровый квартал 61:30:0010117)	Судья	Лист
1	Долженко Р.М.	Инженер-проектировщик	ООО «ИНЖЕНЕР»		1
2	Иванов И.И.	Инженер-проектировщик	ООО «ИНЖЕНЕР»		2

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ
«ИНЖЕНЕР»

*Проект межевания территории
расположенной по адресу: ул. ЖД дома, № 30, в границах ул. Орджоникидзе и ул. ЖД
дома с. Песчанокопского, Песчанокопского района Ростовской области
(кадастровый квартал 61:30:0010117)*

Основная часть, которая подлежит утверждению:
материалы в графической форме
ТОМ 2

Директор ООО «ИНЖЕНЕР»

Кадастровый инженер

Заказчик



Р.Н. Дрокина

Р.Н. Дрокина

Т.В. Шляхова



Статья 43. Проект межевания территории

6. На чертежах межевания территории отображаются:

- 1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;
- 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных и ли муниципальных нужд;
- 5) границы публичных сервитутов.

Ведомость чертежей раздела проекта межевания территории Основная часть (подлежащая утверждению)

№ листа	Наименование листа	Примечание
1	1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;	
2	2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории	
3	3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;	
4	4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков	
5	5) границы публичных сервитутов.	

Код	ФИО	Подпись	Дата	Проект межевания территории, расположенной по адресу: ул. ЖД дома, № 30, в границах ул. Орджоникидзе и ул. ЖД дома с Песчанокосского (заказный квартал 61:30:0010117)	Стадия	Лист
Директор ООО Инженер»	Дрокина Р.Н.			Проект межевания территории Основная часть (подлежащая утверждению)	ПМ	10
Исполнитель	Дрокина Р.Н.			ООО «ИНЖЕНЕР»		

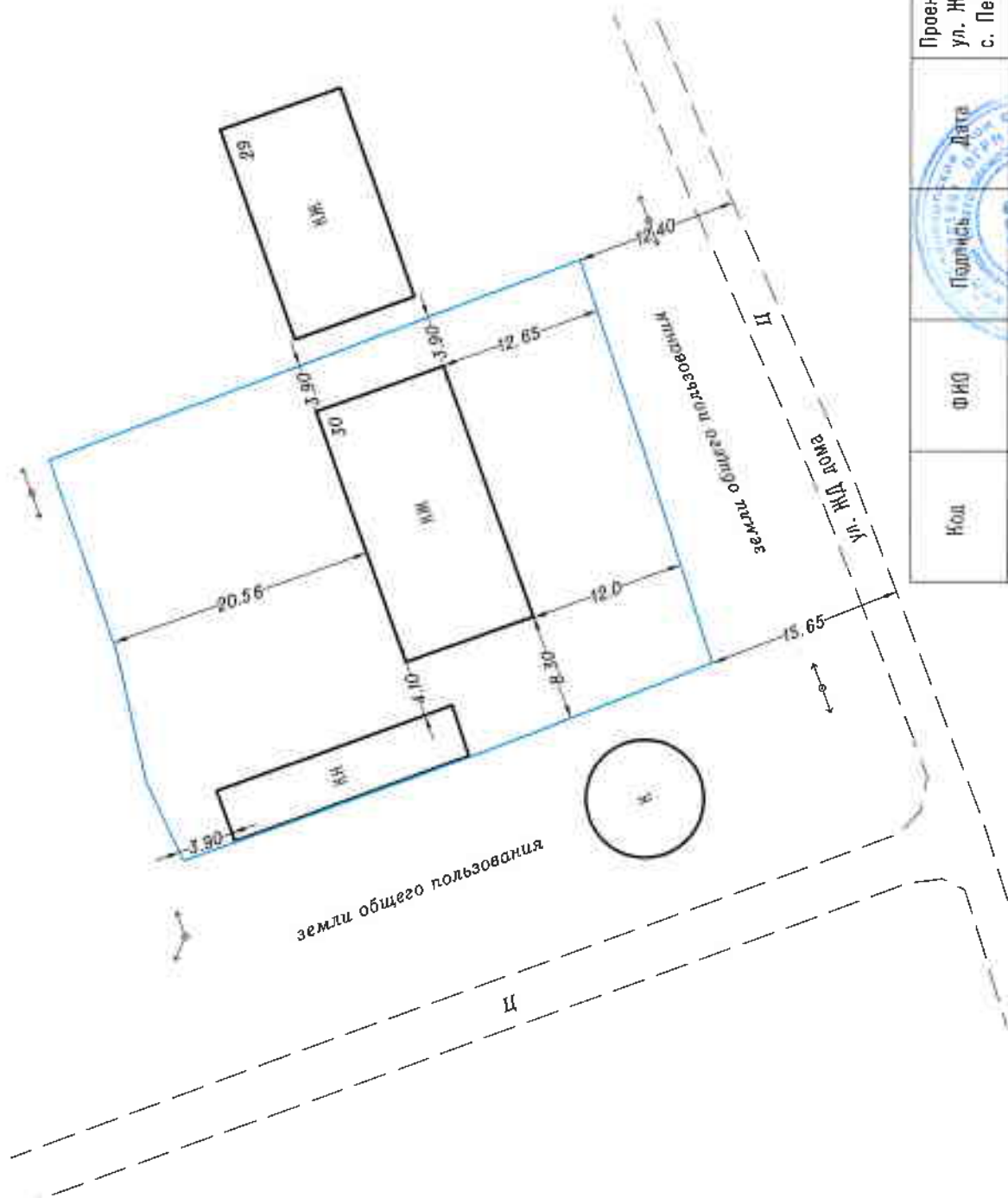
Чертеж межевания территории:
1. Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры
М 1:500



Условные обозначения:



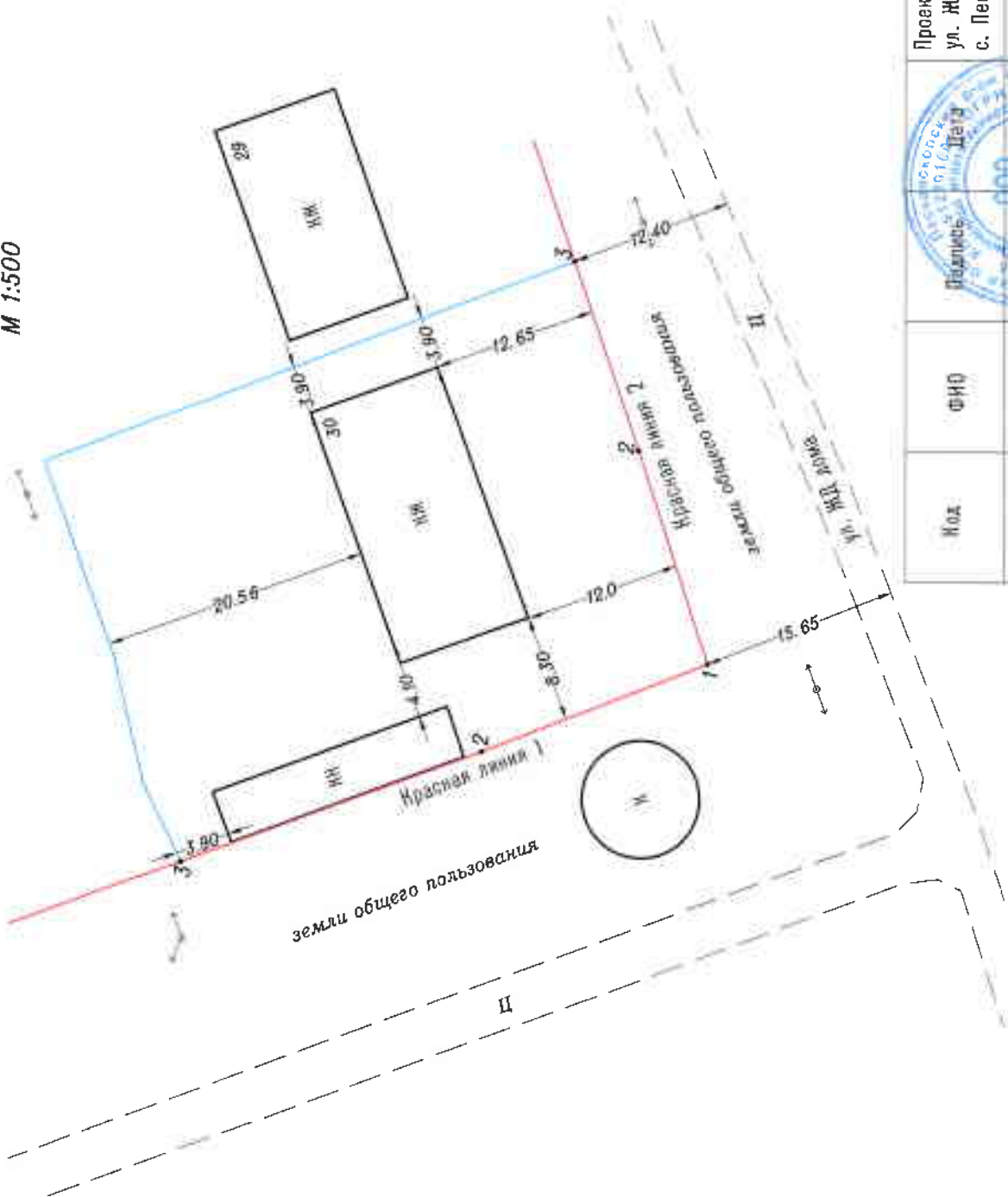
Граница ЗУ планируемая
Здания и сооружения существующие



Код	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Проект межевания территории, расположенной по адресу: ул. ЖД дома, №30, в границах ул.Орджоникидзе и ул. ЖД дома с. Песчанопольского (кадастровый квартал 61:30:0010117)		
Директор ООО "ИНЖЕНЕР"	Дромина Р.Н.			Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Дромина Р.Н.			ПМ	1	11
				Проект межевания территории Основная часть (подлежит утверждению)		
				ООО "ИНЖЕНЕР"		

Чертеж межевания территории:

2. Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории
 М 1:500



Условные обозначения:

- Граница ЗУ планируемая
- Здания и сооружения существующие
- Красные линии, подлежащие утверждению проектом планировки
- Поворотные точки

№ точки	Координата, х	Координата, у
Красная линия 1		
1	304099.59	2307086.78
2	304116.76	2307080.04
3	304139.76	2307071.58
Красная линия 2		
1	304099.59	2307086.78
2	304104.85	2307103.13
3	304109.74	2307117.62



Проект межевания территории, расположенной по адресу: ул. ЖД дома, №30, в границах ул.Орджоникидзе и ул. ЖД дома с. Песчанокопского (кадастровый квартал 61:30:0010117)		
Проект межевания территории Основная часть (подлежащая утверждению)	Страница	Листов
	ПМ 1	12

Код	ФНО	Подпись	Дата
Директор ООО "ИНЖЕНЕР"	Дрокина Р.Н.	<i>[Signature]</i>	2021
Исполнитель	Дрокина Р.Н.	<i>[Signature]</i>	2021

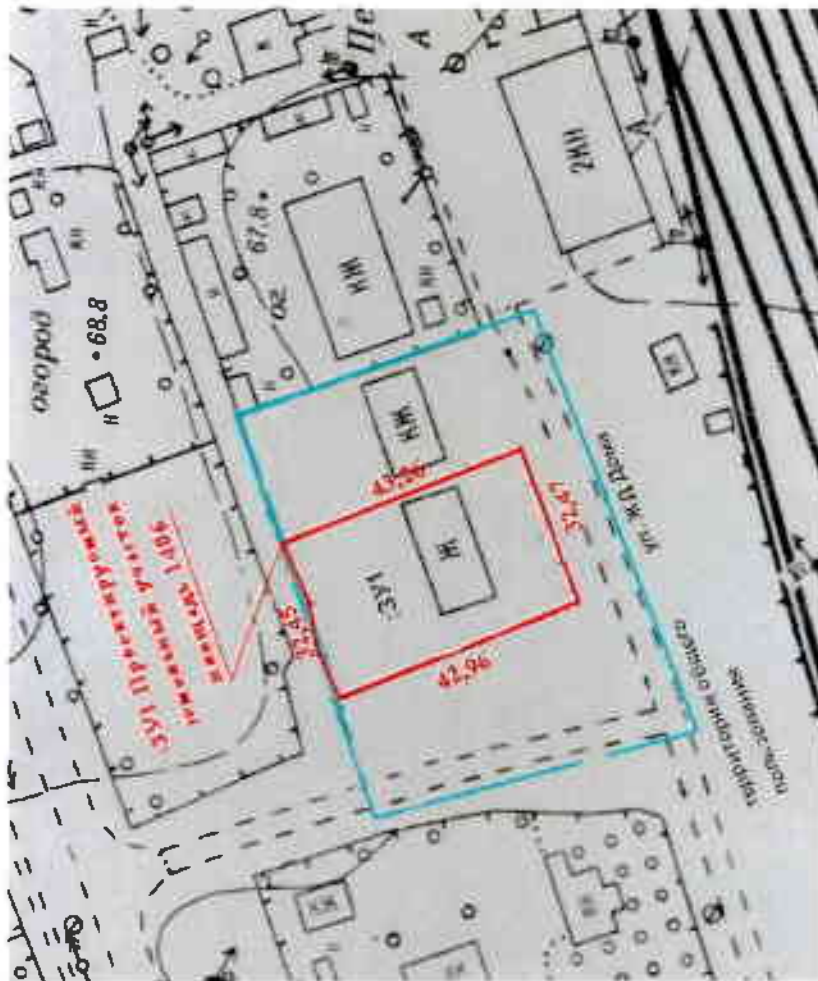
ООО "ИНЖЕНЕР"

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

4. Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков

5. Граница публичных сервитутов

М 1:500



Условные обозначения

ЗУ1 - Условный номер образуемого земельного участка



Существующие здания, сооружения



Граница элемента планировочной структуры



Граница ЗУ планируемого размещения многоквартирного дома

Границы зон действия публичных сервитутов в зонах элементов планировочной структуры данного проекта не расположены

В проекте не предусмотрено установление публичных сервитутов

для использования земельных участков, расположенных на

территории общего пользования в пределах красных линий улиц и

магистралей, а также проходов и проездов через земельные

участки, использование земельного участка в целях эксплуатации и

ремонта инженерных сетей и коммуникаций, объектов

транспортной инфраструктуры

Формат	Дата	Лист	Страна	Лист
Директор ООО «Инженер»			RU	
Исполнитель				
ООО «ИНЖЕНЕР»				