|  |
| --- |
| **Проект межевания территории в п. Буланаш Артемовского района Свердловской области по ул. Машиностроителей в районе дома № 4**  **2019** |
| 2  **СОДЕРЖАНИЕ**   |  |  | | --- | --- | | 1. Общая часть | 3 | | 2. Формирование земельного участка с разрешенным использованием: среднеэтажная жилая застройка | 5 | | 3. Основные показатели по проекту межевания | 8 | | 4. Чертеж межевания территории | 9 | |
| 3  **1. Общая часть**  Проект межевания территории земельного участка, в п. Буланаш Артемовского района Свердловской области по ул. Машиностроителей в районе дома № 4, разработан в виде отдельного документа в соответствии с договором подряда № 1446-П на производство кадастровых работ от 25.11.2019 г., градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности с целью образования земельного участка, основной вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка и подготовлен 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. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями).  2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями).  3. Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (с изменениями и дополнениями).  4. Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция).  5. Генеральный план Артемовского городского округа, утвержденный решением Думы Артемовского городского округа от 27 декабря 2012 года № 226.  6. Правила землепользования и застройки на территории Артемовского городского округа, утвержденные решением Думы Артемовского городского округа от 05 июня 2017 года № 178.  7. Кадастровый план территории квартала 66:02:2401013 № 66/ИСХ/19-1154462 от 28.12.2019 г., выданный филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Уральскому федеральному округу.  8. Приказ Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 № 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".  9. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.  10. Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ "О землеустройстве".  11. Постановление Правительства РФ от 20.08.2009 N 688 "Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства".  12. Приказ Минэкономразвития России от 28.07.2017 N 383 "Об утверждении Порядка установления местных систем координат" (Зарегистрировано в Минюсте России 24.08.2017 N 47932).  13. "Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства" (утв. Росземкадастром 17.02.2003).  14. "Инструкция по межеванию земель" (утв. Роскомземом 08.04.1996).  15. Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 года N 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" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.04.2016 года N 41712).  16. Приказ Минэкономразвития России от 03.06.2011 года N 267 "Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства" (Зарегистрировано в Минюсте России 12.07.2011 года N 21318);  17. Федеральный закон от 30.12.2015 года N 431-ФЗ "О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";  18. Приказ Роскартографии от 29.06.1999 N 86-пр "О введении в действие Инструкции о порядке контроля и приемки геодезических, топографических и картографических работ. ГКИНП (ГНТА)-17-004-99".  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, 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;  > 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, с разрешенным использованием - среднеэтажная жилая застройка.  2. Координирование границ земельного участка.  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.  **Исходные материалы, используемые в проекте межевания**  1. Материалы топографической съемки М 1:2000.  2. Генеральный план Артемовского городского округа, утвержденный решением Думы Артемовского городского округа от 27 декабря 2012 года № 226.  3. Правила землепользования и застройки на территории Артемовского городского округа, утвержденные решением Думы Артемовского городского округа от 05 июня 2017 года № 178.  4. Кадастровый план территории квартала 66:02:2401013 № 66/ИСХ/19-1154462 от 28.12.2019 г, выданный филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Уральскому федеральному округу.  5. Приказ Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 № 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".  6. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.  **Опорно-межевая сеть на территории проектирования**  На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем или геодезическими приборами. Система координат: МСК-66, зона 1. Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования.  Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приказа Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 № 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 земельного 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**  Проектом предусматривается формирование земельного участка, с разрешенным использованием - среднеэтажная жилая застройка, описание вида разрешенного использования земельного участка:  > размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;  благоустройство и озеленение;  > размещение подземных гаражей и автостоянок;  > обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  > размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.  При формировании границ земельного участков был проведен анализ сведений, полученных из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, о границах смежных земельных участков.  Проектируемый объект расположен на территории п. Буланаш Артемовского района Свердловской области по ул. Машиностроителей в районе дома № 4, в границах кадастрового квартала 66:02:2401013 земли населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-3» - зона малоэтажных многоквартирных жилых домов. На образуемом участке располагаются – спортивные и детские площадки, площадки для отдыха.  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 площади земельного участка объектов проектирования, и формирования границ, основан на необходимости создания благоприятных условий использования, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания.  В соответствии со сведениями Единого государственного реестра 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, 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 в соответствии с градостроительным регламентом в п. Буланаш Артемовского района Свердловской области совпадают с границами территорий общего пользования. Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяется линией отступа от красной линии и минимальными отступами от границ земельного участка, которые составляют три метра.  Сведения о формировании границы земельного участка, выполненные в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 1.  7  Таблица 1  Местоположение земельного участка: п. Буланаш Артемовского района Свердловской области по ул. Машиностроителей в районе дома № 4  Обозначение земельного участка :ЗУ1   |  |  |  | | --- | --- | --- | | Обозначение характерных точек границы земельного участка | Координаты, м | | | Х | Y | | 1 | 442013.61 | 1616289.94 | | 2 | 442020.88 | 1616291.02 | | 3 | 442035.54 | 1616301.68 | | 4 | 441979.85 | 1616381.96 | | 5 | 441958.37 | 1616367.18 | | 1 | 442013.61 | 1616289.94 | |
| 8  **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   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | Обозначение образуемого земельного участка | Адрес (местоположение) | Категория земель | Разрешенное использование | Площадь, кв.м | | :ЗУ1 | п. Буланаш Артемовского района Свердловской области по ул. Машиностроителей в районе дома № 4 | земли населенных пунктов | среднеэтажная жилая застройка | 2476 | |
| 9  **4. Чертеж межевания территории**    1:2000  Условные обозначения:  -Границы земельных участков, установленные в соответствии федеральным законодательством, включенные в ЕГРН  -Границы образуемых земельных участков  190 -Надписи кадастрового номера земельного участка  **:ЗУ1 -**Надписи вновь образованного земельного участка  -Красная линия  1 -Надписи номера поворотной точки границы земельного участка |