

1. Общие положения

1.1. Введение

Проект межевания территории кадастрового квартала 37:01:020207 п. Верхний Ландех Ивановской области для выполнения комплексных кадастровых работ разработан в составе проекта планировки и в соответствии с нормативными документами:

1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
2. Земельный кодекс РФ от 26.10.2001 г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О кадастровой деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)
4. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ;
5. Федеральный Закон «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г. № 98-ФЗ;
6. Постановление Правительства РФ от 26.09.1997 №1223 «Об Утверждении Положения об определении размеров и об установлении границ земельных участков в кондоминиумах» с изменениями и дополнениями от 21.08.2000 г., постановление Правительства №615;
7. СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
8. Федеральный Закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ;
9. Постановление Правительства РФ от 04.04.2002 г. № 214 «Об утверждении положения о государственной экспертизы землеустроительной документации»;
10. СП 42.13330.2011 (СНиП 02.07.01-89*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

1.2. Цель разработки проекта

Целью разработки данного проекта межевания в составе проекта планировки территории является определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, установление красных линий, установление границ планируемого размещения объектов и территорий общего пользования.

0133300031717000008

Изм.	Кол.	Лист	Подп.	Дата
ГИП		Чагинов М.И.		07.2017
Рук.гр.		Браханов И.О.		07.2017
Разработчик		Кульков И.Н.		07.2017

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
ПМ	1	10

ООО «Ивановопроект»

Задачами разработки проекта межевания является обеспечение следующих требований:

1. Анализ фактического землепользования в районе территории проектирования;
2. Определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;
3. Формирование границ застроенных земельных участков с учетом функционального назначения объектов застройки в территориальной зоне;
4. Обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных на территории проектирования в границах формируемых земельных участков;

1.3. Используемые исходные материалы

- Техническое задание на выполнение работ;
- Топографическая съемка кадастрового квартала 37:01:020207;
- Кадастровые планы территории от 03.04.2017 г.;
- Информация об установленных сервитутах и иных обременениях земельных участков;
- Правила землепользования застройки Верхнеландеховского городского поселения Верхнеландеховского муниципального района;
- Фрагмент карты градостроительного зонирования;
- Проект планировки территории жилого квартала.

1.4. Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – местная п. Верхний Ландех Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

1.5. Рекомендации по порядку установления границ на местности

При выполнении комплексных кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельных участков, кроме утвержденного проекта межевания потребуются сведения, содержащиеся в документах на эти земельные участки и дополнительный анализ фактического землепользования.

Инв. № подл.	Подп. и дата							Лист
		0133300031717000008						
		2						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			

В соответствии с п. 10 ст. 22 Федерального закона №218-ФЗ от 24.07.2007 г.:

« ...При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о земельном участке его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка. ...»

1.6. Формирование земельных участков проектируемого объекта

Проектом межевания предусматривается формирование земельных участков для территории жилого квартала п. Верхний Ландех Ивановской области.

В представленном проекте границы некоторых участков (в частности территориях хоз.блоков, садово-огородных участков и гаражей индивидуальных боксового типа) подлежат уточнению. Необходим анализ дополнительных данных, представленных заказчиком работ.

При анализе территории кадастрового квартала 37:01:020207 (по состоянию на 3 апреля 2017 г.) выявлено следующее количество участков:

- с не уточненными границами и площадями (шт.) - 55 шт;
- с установленными границами в соответствии с действующим законодательством - 35 шт.

Общее количество участков подлежит уточнению в рамках комплексных кадастровых работ.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

1.7. Параметры исходного кадастрового квартала

Проектируемой территорией согласно технического задания является кадастровый квартал 37:01:020207 п. Верхний Ландех Ивановской области (в северо-восточной части поселка).

Территория, занимаемая кварталом 37:01:020207, составляет 9.82 га.

Проектом планировки сформирован элемент планировочной структуры — жилой квартал. Проект межевания осуществляется применительно к застроенной территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры.

На территории находятся существующие многоэтажные и индивидуальные жилые дома, участки под огороды, застройки хозяйственного назначения (бани, сараи, гаражи), а так же объекты общественно-бытового обслуживания, инженерной инфраструктуры.

Основной тип жилой застройки – 2-3- этажные кирпичные многоквартирные

Инв. № подл.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

дома, дома индивидуальные усадебного типа. Плотность населения низкая.

Территория проектирования позволяет формировать жилые группы домов с обеспечением внутридворовым комплексом элементов благоустройства.

Исходя из данных ЕГРН (Единого Государственного реестра недвижимости) от 03.04.2017 года на кадастровом учете находятся 115 земельных участков в границах исследуемого квартала планируемой территории.

В графической части указаны статус земельных участков. Земельные участки, сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости, являются объектами землеустройства с неустановленными границами, межевые планы на них отсутствуют.

2. Проектная часть

2.1. Проектное решение

Проектом межевания предлагается формирование земельных участков под объекты строительства, а также корректировка конфигурации и площади существующих земельных участков с учетом правил и норм.

Территория жилой застройки кадастрового квартала формируется как новый элемент планировочной структуры - жилой квартал.

Внутри жилого квартала вся существующая жилая застройка сохраняется. При этом учитывалось:

- возможность повышения эффективности использования селитебной территории за счет реорганизации сложившейся застройки;
- требования законодательства по проведению комплексных кадастровых работ.

Реконструкция сложившейся застройки предполагает ликвидацию части существующих хозяйственных построек (сараяв)

Для размещения дополнительных объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур предлагается выделение участков в центральной части.

Проектные работы по межеванию включают образование и изменение границ существующих земельных участков под зоны жилой застройки, объекты общественного и бытового обслуживания.

Границы земельных участков под здания и сооружения устанавливаются по красным линиям элемента планировочной структуры, границам смежных земельных участков, границам территории общего пользования и другим естественным границам.

2.2. Расчет территории, подлежащей межеванию

Проект межевания территории выполняется по результатам анализа ранее созданных или ранее сформированных земельных участков в границах межевания согласно разработанному проекту планировки.

Инв. № подл.		Подп. и дата					
<p>Проектные работы по межеванию включают образование и изменение границ существующих земельных участков под зоны жилой застройки, объекты общественного и бытового обслуживания.</p> <p>Границы земельных участков под здания и сооружения устанавливаются по красным линиям элемента планировочной структуры, границам смежных земельных участков, границам территории общего пользования и другим естественным границам.</p> <p>2.2. Расчет территории, подлежащей межеванию</p> <p>Проект межевания территории выполняется по результатам анализа ранее созданных или ранее сформированных земельных участков в границах межевания согласно разработанному проекту планировки.</p>							
						0133300031717000008	Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Площадь в границах межевания.

При определении территории, подлежащей межеванию в данном проекте учтены — общая площадь сохраняемых, ранее созданных и ранее сформированных земельных участков, улиц, дороги, проезды.

Площадь территории, подлежащей межеванию, определяется по следующей формуле:

$$S_{м.} = S_{м.м.} - S_{с.з.у.} - S_{у.д.пл.};$$

где: ***S_{м.}*** - площадь территории, подлежащей межеванию;

S_{м.м.} - площадь территории межевания;

S_{с.з.у.} - площадь сохраняемых ранее созданных и ранее сформированных земельных участков;

S_{у.д.пл.} - площадь улиц, дорог, площадей и прочих территорий;

Площадь территории межевания представлена кадастровым кварталом 37:01:020207.

Общая площадь кадастрового квартала 8.52 га (***S_{м.м.}***). При межевании территории планировочной структуры площадь под проектируемые объекты равна 4.33 га, из них:

- под территорию жилой застройки - 2.44 га;
- под территорию планируемых объектов (хоз. блоков) - 0.41 га;
- под территорию инженерных сооружений (газовая котельная) - 0.16 га;
- под территорию садово-огородных участков - 0.89 га;
- под территорию планируемых объектов социального значения - 0.24 га;
- под территорию объектов транспортных объектов (гаражи индивидуальные боксового типа) - 0.19 га.

Зарегистрированные в ЕГРН земельные участки площадью равны 3.26 га, из них 2.18 га являются уточненными, а 1.53 га подлежат корректировке конфигурации и площади, следовательно, площадь сохраняемых ранее сформированных земельных участков равна 0.42 га (***S_{с.з.у.}***). Площадь территории общего пользования (автомобильных дорог, инженерных сетей) — 4.19 га (***S_{у.д.пл.}***).

$$S_{м.} = 8.52 - 0.42 - 4.19 = 3.91 \text{ га}$$

Все земельные участки без сведений о границах подлежат межеванию. Следовательно включаются в площадь межевания (***S_{м.}***), также будут включены площади земель, подлежащих к изъятию их частей.

Инв. № подл.	Подп. и дата							Лист	
		0133300031717000008							5
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

2.3. Охранные зоны и иные обременения

В границе проектирования существуют такие обременения, как охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры - линии электропередач (ЛЭП).

Установление дополнительных охранных зон не требуется.

Публичным сервитутом будут обременена улично-дорожная сеть, территории под инженерными сетями.

3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

Настоящим проектом выполнено:

1. Формирование границ земельных участков:

- территории жилых домов;
- территории инженерных сооружений (газовая котельная);
- территории планируемых объектов социального значения;
- территории хоз.блоков;
- территории садово-огородных участков;
- территории транспортных объектов (гаражи индивидуальные боксового типа);
- территории общего пользования (автомобильных дорог, инженерных сетей);
- зона прочих озелененных территорий.

2. Координирование объектов землепользования.

3. Анализ охранных зон объектов инженерной инфраструктуры и сервитутов.

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки в условиях сложившейся и планируемой планировочной системы территории проектирования.

Эти земли, в соответствии с законодательством РФ, субъекта РФ и местных нормативов, а также правилами землепользования и застройки, предоставляются для строительства и эксплуатации юридическим и физическим лицам.

Площади земель приведены в таблицах 1-8.

Инв. № подл.	Подп. и дата							Лист
		0133300031717000008						
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	
								6

Земельные участки под жилыми домами

Земельные участки под жилыми домами, делятся:

- земельные участки под индивидуальными жилыми домами;
- земельные участки под многоквартирными жилыми домами.

Таблица № 1. Соотношение существующих и проектируемых площадей земельных участков под жилыми домами

№	Виды использования территорий	Площадь, га	
		Существующее положение*	Проектное решение по проекту межевания
1	индивидуальными жилыми домами	0.62	1.06
2	многоквартирными жилыми домами	1.28	1.38
	Всего:	1.90	2.44

- В существующем положении отражены площади земельных участков, которые зарегистрированы в ЕГРН и имеют сведения о границах.

Земельные участки инженерной инфраструктуры (газовой котельной)

Таблица № 2. Соотношение существующих и проектируемых площадей под объектами инженерной инфраструктуры (газовой котельной)

№	Виды использования территорий	Площадь, га	
		Существующее положение	Проектное решение по проекту межевания
1	Земельные участки инженерной инфраструктуры (газовой котельной)	0	0.16
	Всего:	0	0.16

Земельные участки под планируемыми объектами социального значения

Таблица № 3. Соотношение существующих и проектируемых площадей под планируемые объекты социального значения

№	Виды использования территорий	Площадь, га	
		Существующее положение	Проектное решение по проекту межевания
1	Планируемые объекты социального значения	0	0.24
	Всего:	0	0.24

Земельные участки под хозяйственными блоками

Таблица № 4. Соотношение существующих и проектируемых площадей под хозяйственными блоками

№	Виды использования территорий	Площадь, га	
		Существующее положение*	Проектное решение по проекту межевания
1	Хозяйственные блоки	0	0.41
	Всего:	0	0.41

* Земельные участки под хозяйственными блоками ранее не имели сведений о границах зарегистрированных соответствии с действующим законодательством и содержащихся в ЕГРН.

Земельные участки под садово-огородными участками

Таблица № 5. Соотношение существующих и проектируемых площадей под садово-огородными участками

№	Виды использования территорий	Площадь, га	
		Существующее положение*	Проектное решение по проекту межевания
1	Садово-огородные участки	0	0.88
	Всего:	0	0.88

Инв. № подл.	Подп. и дата							Лист
		0133300031717000008						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			8

* Садово-огородные земельные участки ранее не имели сведений о границах зарегистрированных соответствии с действующим законодательством и содержащихся в ЕГРН.

Земельные участки под транспортными объектами (гаражи индивидуальные боксового типа)

Таблица № 6. Соотношение существующих и проектируемых площадей под транспортными объектами (гаражи индивидуальные, боксового типа)

№	Виды использования территорий	Площадь, га	
		Существующее положение	Проектное решение по проекту межевания
1	Транспортные объекты (гаражи боксового типа)	0.018	0.20
	Всего:	0.018	0.20

Земли общего использования

"«Земли общего пользования» занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации." - выписка из Земельного кодекса п. 12 ст. 85.

Таблица № 7. Соотношение существующих и проектируемых площадей под земли общего пользования

№	Виды использования территории	Площадь, га	
		Существующее положение*	Проектное решение по проекту межевания
1	Земли общего пользования	0	4.22
Итого		0	4.22

* Площадь земель общего пользования, в существующем положении не была определена в связи отсутствием данных в ЕГРН.

Инв. № подл.	Подп. и дата					Лист 9
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	
	Дата					
0133300031717000008						

