

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

[illegible]

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						01-2023 ПЗ	Лист
Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата		

**Основная часть проекта межевания.
(утверждаемая часть)**

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата

01-2023 ПЗ

Оглавление

Оглавление	4
1. Проект межевания территории	4
1.1 Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания.....	4
1.2. Категория земель и разрешенное использование. Мероприятия по переводу земель в другую категорию.....	12
1.3 Предложения по установлению публичных сервитутов.....	12
2 Выводы.....	13

Графическая часть

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №								01-2023 ПЗ	Лист
			Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата			

1.1 Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания

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 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);
6. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Кривянское сельское поселение», утвержденные Решением Собранием депутатов Кривянского сельского поселения от «26» декабря 2022 г. № 45;

Взам. инв. №						
Подп. и дата						
Инв. № подл.						
изменениями и дополнениями);						
5. Свод правил СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);						
6. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Кривянское сельское поселение», утвержденные Решением Собранием депутатов Кривянского сельского поселения от «26» декабря 2022 г. № 45;						
						01-2023 ПЗ
Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата	
						Лист

7. 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 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.

Цель разработки проекта межевания

1. Определения местоположения границы образуемого земельного участка;
2. Установления красных линий для застроенных территорий.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

1. Формирование границы земельного участка, предназначенного для размещения парикмахерской.
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 парикмахерской.

Действующая система землепользования

Границы землевладений, отводов участков под все виды использования, границы территорий по формам собственности, данные о собственниках земельных участков сформированы на основании кадастровых планов территории.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	участка.						
			4. Установление адреса образуемого земельного участка.						
			5. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка для размещения парикмахерской.						
			<i>Действующая система землепользования</i>						
Границы землевладений, отводов участков под все виды использования, границы территорий по формам собственности, данные о собственниках земельных участков сформированы на основании кадастровых планов территории.									
						01-2023 ПЗ			Лист
Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата				

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся застройкой в границах кадастрового квартала 61:28:0040105.

Порядок формирования границ земельного участка.

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 зоны охраны объектов культурного наследия регионального значения «Тихоновская православная церковь»

Объект расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 61:28-6.153

Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Запрещается:

применение для отделки фасадов объектов капитального и некапитального строительства, выходящих на улицы и территории общего пользования, пластика, сайдинга, шлакоблоков, железобетонных, композитных (за исключением имитирующих природные) материалов и иных панелей, и материалов, не свойственных исторической застройке квартала;

устройство односкатных кровель и кровель с уклоном более 40 градусов на объектах капитального и некапитального строительства, выходящих на улицы и территории общего пользования;

применение ярких, контрастных цветов максимальной насыщенности в окраске и отделке фасадов;

установка со стороны улиц ограждений из бетонных плит, металлопрофиля (за исключением имитирующих природные материалы с учетом заполнения металлопрофилем не более 80 процентов от общей площади ограждения и наличия в ограждении кирпичных колонн); использование в окраске и отделке ограждений ярких и насыщенных цветов;

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						01-2023 ПЗ	Лист
Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата		

размещение теплиц на фасадах по линиям застройки улиц;

размещение на фасадах зданий, выходящих на дороги общего пользования, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, систем газоснабжения и прочего технологического оборудования;

установка рекламных конструкций на парадных фасадах зданий, кроме вывесок;

строительство промышленных предприятий, иных объектов промышленности, в том числе производственного назначения, загрязняющих окружающую среду.

Разрешается:

капитальный ремонт объектов капитального строительства с сохранением объемных и композиционных характеристик и использованием стилистических приемов оформления фасадов и кровель в увязке со стилем объекта культурного наследия: применение в отделке фасадов керамического и силикатного кирпича, штукатурки с последующей окраской, дерева и других природных или имитирующих природных материалов;

снос (демонтаж) объектов капитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности, или их реконструкция с использованием исторических стилистических приемов оформления фасадов и кровель;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры;

прокладка и строительство линий инженерных сетей (электроснабжения, сетей связи, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения);

размещение временных некапитальных строений, сооружений в глубине земельных участков;

реконструкция и строительство объектов капитального строительства с ограничением:

высота проектируемых зданий не должна превышать 7,0 метра от основной отметки земли до верха конька скатной кровли;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							01-2023 ПЗ	Лист
			Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата		

силуэт – парадные фасады зданий, выходящих на дороги общего пользования, должны завершаться скатными крышами (двухскатные, четырехскатные с уклоном от 20 до 40 градусов);

фасады – оштукатурены, окрашены или выполнены из керамического или силикатного кирпича, а также других природных материалов, допускается применение в облицовке фасадов материалов, имитирующих натуральные (камень, кирпич, дерево);

цвет – в увязке с окружающей застройкой и объектом культурного наследия (цвет красного кирпича, белый, бежевый, светло-серый).

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 нежилыми объектами, будет производиться на основании утвержденного проекта межевания.

- Земельный участок ЗУ 1, образуемый в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 61:28:0040105:14 и земель муниципального образования «Кривянской сельское поселение» площадью 69 кв.м.

На образуемом земельном участке 61:28:0040105:ЗУ1 расположен объект капитального строительства Парикмахерская, общей площадью 44,0 кв. м, кадастровый номер 61:28:0000000:13854.

Таблица 1

Сведения об образуемом земельном участке	
Условный кадастровый номер:	61:28:0040105:ЗУ1
Адрес:	Ростовская обл, р-н Октябрьский, ст-ца Кривянская, ул Кооперативная, 100"а"
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Под строительство парикмахерской
Площадь образуемого земельного участка	179 кв. м

Взам. инв. №	Подп. и дата	Сведения об образуемом земельном участке						
		Условный кадастровый номер:			61:28:0040105:ЗУ1			
		Адрес:			Ростовская обл, р-н Октябрьский, ст-ца Кривянская, ул Кооперативная, 100"а"			
		Категория земель:			Земли населённых пунктов			
		Вид разрешенного использования образуемого земельного участка			Под строительство парикмахерской			
		Площадь образуемого земельного участка			179 кв. м			
Инв. № подл.							01-2023 ПЗ	Лист
	Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Каталог координат МСК-61		
№ точки	X	Y
1	440512.72	2238123.45
2	440514.62	2238136.62
3	440509.88	2238137.82
4	440509.61	2238137.86
5	440502.23	2238139.02
6	440501.96	2238139.07
7	440499.76	2238125.17
8	440507.74	2238124.13

Каталог координат проектируемой красной линии

Каталог координат МСК-61		
№ точки	X	Y
1	440 493.80	2 238072.60
2	440 489.37	2 238082.92
3	440 492.68	2 238119.88
4	440 499.39	2 238173.72

Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов.

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

1.2 Категория земель и разрешенное использование. Мероприятия по переводу земель в другую категорию.

По целевому назначению участок, образуемый под объект бытового обслуживания (парикмахерской), расположенный на землях, относящихся к категории "земли населенных пунктов". Формируемый земельный участок может

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						01-2023 ПЗ		Лист
Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата			

быть использован согласно сложившейся застройке под объект бытового обслуживания (парикмахерскую).

Мероприятия по переводу земель в другую категорию проектом не предусматриваются.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка устанавливается согласно приказа Росреестра от 14 декабря 2021 г. № П/0592 (далее – Требования), вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка.

1.3 Предложения по установлению публичных сервитутов

Согласно п. 2 ст. 23 Земельного Кодекса РФ публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта РФ, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком. Под земельным участком, в правовом смысле, понимается только сформированный и поставленный на государственный кадастровый учет земельный участок. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Согласно исходным данным, существующих границ зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории нет.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							01-2023 ПЗ	Лист
			Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата		

2. Выводы

В результате выполнения расчетов по проекту межевания территории приняты следующие проектные решения:

Сведения об образуемом земельном участке	
Условный кадастровый номер:	61:28:0040105:ЗУ1
Адрес:	Ростовская обл, р-н Октябрьский, ст-ца Кривянская, ул Кооперативная, 100"а"
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Под строительство парикмахерской
Площадь образуемого земельного участка	179 кв. м

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
						01-2023 ПЗ	Лист	
Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата			

Обоснование проекта межевания территории
(обосновывающая часть)

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата

01-2023 ПЗ

Исходные данные

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата