

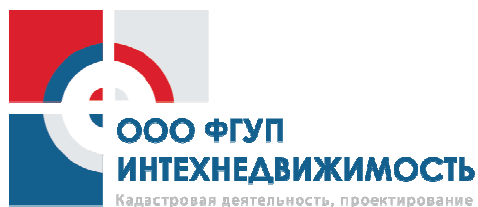
347630, Ростовская область, г.Сальск, ул. Радищева, 3  
тел./факс: (8-86372) 5-20-89 E-mail: [inteh66@mail.ru](mailto:inteh66@mail.ru)  
сайт <http://fgupintech.ru>  
ИНН 6153025606 ОГРН 1076153001320

---

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ, ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА  
расположенного по адресу: «Ростовская область,  
Сальский район, город Сальск, ул. Николая  
Островского, дом 2»**

г. Сальск

2019 г.



347630, Ростовская область, г.Сальск, ул. Радищева, 3  
тел./факс: (8-86372) 5-20-89 E-mail: [inteh66@mail.ru](mailto:inteh66@mail.ru)  
сайт <http://fgupintech.ru>  
ИНН 6153025606 ОГРН 1076153001320

**Заказчик –Администрация Сальского городского поселения**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ, ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА  
расположенного по адресу: «Ростовская область,  
Сальский район, город Сальск, ул. Николая  
Островского, дом 2»**

**ГИП**

**Дульский Н. Н.**

**Исполнитель**

**Дульский В.Н.**

**г. Сальск**

**2019 г.**

## Содержание

Текстовая часть (пояснительная записка)	3
1. Общая часть	4
2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом	5
3. Основные показатели по проекту межевания	8
Графическая часть	9
1. Чертеж межевания территории	10

**Текстовая часть (пояснительная записка)**

## 1. Общая часть

Проект межевания территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ростовская область, Сальский район, г. Сальск, ул. Николая Островского, д. 2 разработан в виде отдельного документа, на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

1. Муниципальный контракт №2019.082

2. Федеральный закон от 29.12.2004 г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";

3. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

4. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (с изменениями и дополнениями);

5. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

6. Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);

7. Правила землепользования и застройки Сальского городского поселения, утвержденные решением Собрании депутатов Сальского городского поселения от 07.06.2012 № 224;

8. Кадастровый план территории квартала 61:57:0010817 от 12.09.2018 №61/001/18-1568352.

9. Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 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".

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.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков устанавливаются согласно градостроительному регламенту применительно к определенной территориальной зоне.

### **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, предназначенного для размещения многоквартирного дома.
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 многоквартирного дома.

### **Исходные материалы, используемые в проекте межевания.**

1. Материалы топографической съемки М 1:500.
2. Правила землепользования и застройки Сальского городского поселения.
3. Генеральный план Сальского городского поселения.
4. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) 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-61. Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям приказа 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».

## **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 местности выполняется согласно договору на кадастровые (геодезические работы), по возможности - после осуществления кадастрового учета земельного участка.

### **2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом**

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом.

При формировании границ земельных участков был проведен анализ сведений, полученных из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, о границах смежных земельных участков.

Проектируемый объект расположен на территории г. Сальска, Сальского муниципального района Ростовской области в границах кадастрового квартала 61:57:0010817 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-2» - зона малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки. На образуемом участке располагается здание - многоквартирный дом.

Согласно Правилам 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 публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 2.

**Таблица 2**

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	336857,28	2342170,31
2	336866,31	2342162,11
3	336877,61	2342179,95
4	336883,18	2342188,76
5	336883,75	2342192,84
6	336882,90	2342196,50
7	336881,92	2342198,47
8	336881,22	2342200,01
9	336852,53	2342227,16
10	336851,50	2342228,14
11	336846,19	2342221,87
12	336847,28	2342221,01
13	336822,50	2342189,46
14	336845,00	2342181,46

### 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 3.

Обозначение образуемого земельного участка	Адрес (местоположение)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв. м
:ЗУ1	Ростовская область, Сальский район, г Сальск, ул. Николая Островского, дом 2	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоквартирной жилой застройки	1998

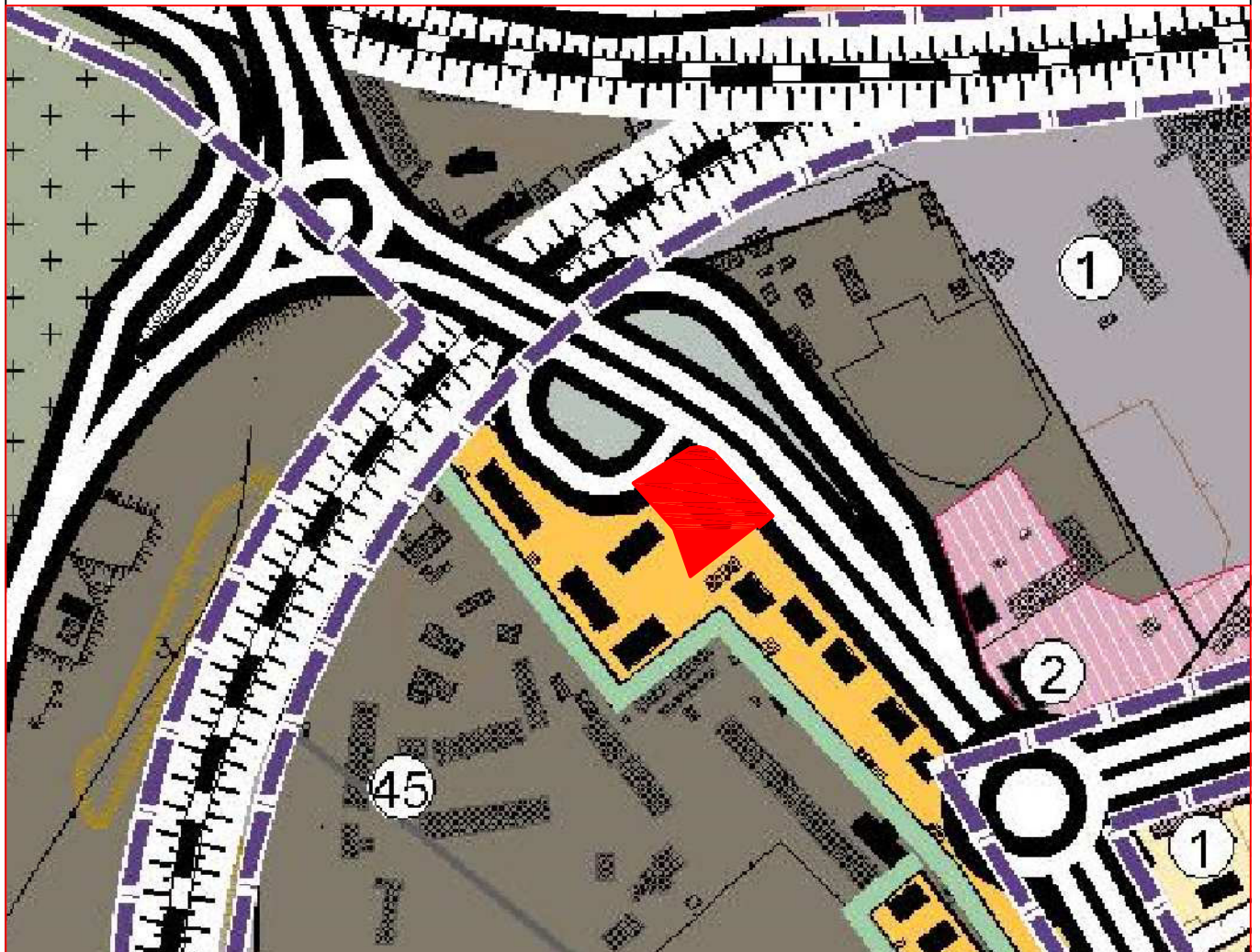
Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки.

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



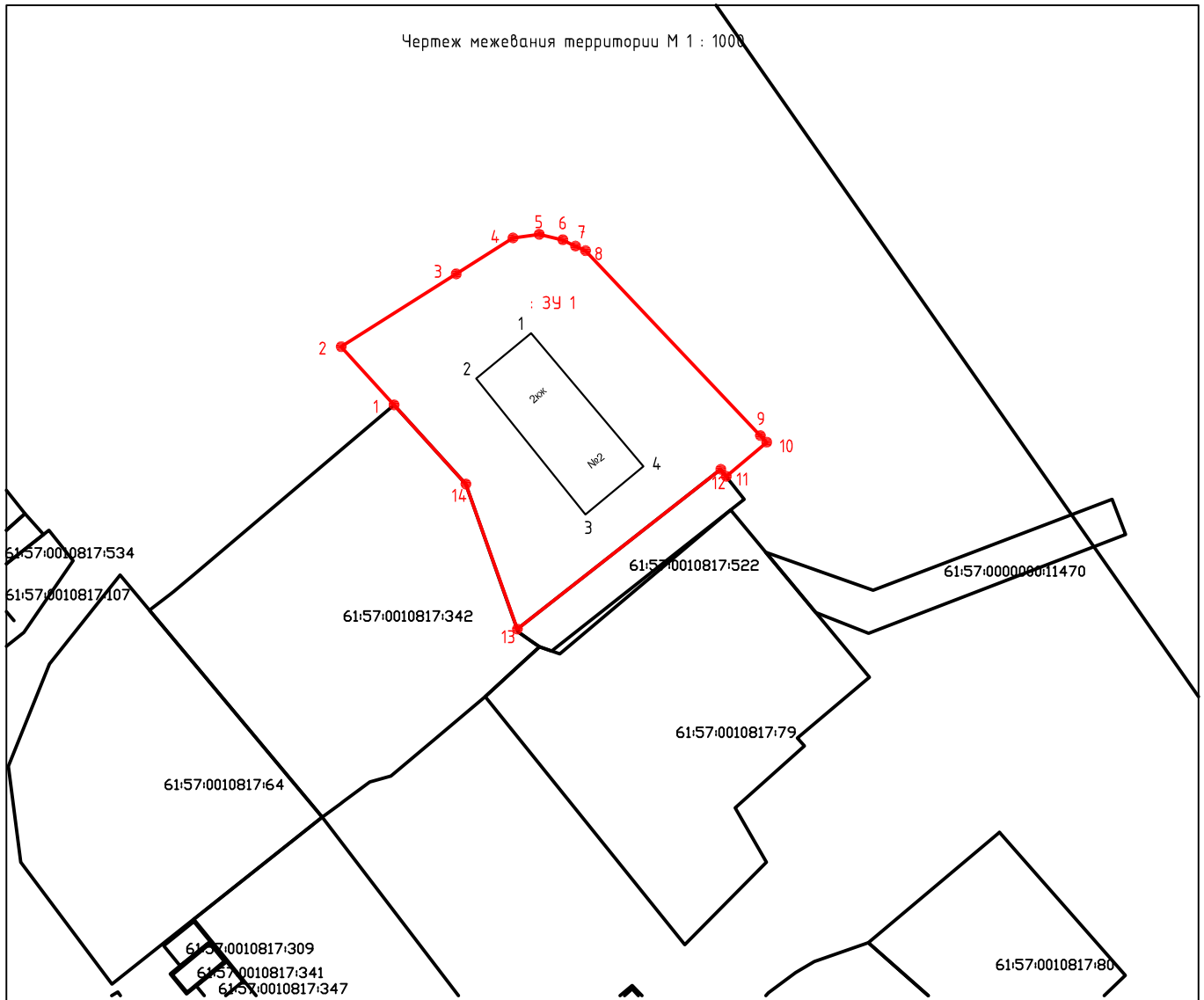
## **Графическая часть**

Схема расположения на генеральном плане



						<b>МПТ</b>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Ростовская область, Сальский район, г. Сальск, ул. Николая Островского, 2.			
Директор		Дульский Н.Н.							
Выполнил		Дульский В.Н.							
						Схема расположения на генеральном плане	стадия	лист	листов
							П	1	1
						Проект межевания территории	ООО "ФГУП Интехнедвижимость"		

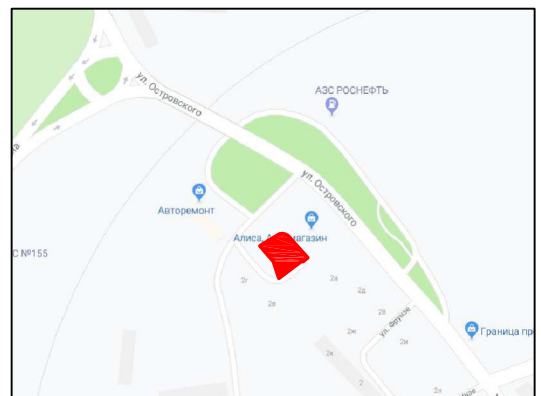
Чертеж межевания территории М 1 : 1000



Условные обозначения:

- границы образуемого земельного участка
- земельные участки по данным ГКН
- 1 Поворотные точки образуемого земельного участка
- 61:10:0100181:280 Земельные участки по данным ЕГРН

Ситуационный план



Примечание: Каталог координат приведен в текстовой части проекта межевания территории

<b>МПТ</b>								
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Ростовская область, Сальский район, г. Сальск, ул. Николая Островского, 2.		
				Директор	Дульский Н.Н.			
				Выполнил	Дульский В.Н.			
Схема расположения на кадастровом плане территории						СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
						П	1	1
ООО "ФГУП Интехнедвижимость"								

Чертеж на топосъемке



Условные обозначения:

	границы образуемого земельного участка
	земельные участки по данным ГКН
61:10:0100181:280	Земельные участки по данным ЕГРН
	образуемый земельный участок

М 1 : 500

						<b>МПТ</b>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Ростовская область, Сальский район, г. Сальск, Николая Островского, 2.			
Директор		Дульский Н.Н.							
Выполнил		Дульский В.Н.				Чертеж на топосъемке	стадия	лист	листов
							П	1	1
						Проект межевания территории	ООО "ФГУП Интехнедвижимость"		