



ООО «Землеустроительное Кадастровое предприятие «Кадастр»»

*249191, г. Жуков, ул. Гурьянова, д. 27 Б
Тел/факс 8(48432) 54-4-94*

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

с кадастровыми номерами 40:13:030907:3, 40:13:030907:2, расположенных по адресу: Калужская область, Малоярославецкий район, г.Малоярославец, ул.Карижская, с целью дальнейшего перераспределения

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ГАРАНТ ДОМ СТРОЙ», ИНН: 4011027837, ОГРН: 1144011001573

Адрес: Калужская область, Малоярославецкий район, г.Малоярославец, ул.Ленина, 3-64.

Директор

О.И.Колесников

**г.Жуков
2016 год**

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

| Наименование | Номера листов |
|---|---------------|
| Текстовые материалы | |
| Общие положения | 3-4 |
| Анализ существующего положения | 4 |
| Проектное решение | 4-12 |
| Порядок формирования границ земельных участков | 12-13 |
| Графические материалы | |
| Обзорный чертеж места расположения земельных участков | 14 |
| Чертеж межевания территории | 15 |
| Схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории | 16 |

Общие положения

1. Введение

Проект межевания земельных участков подготовлен с целью образования 16-ти земельных участков путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 40:13:030907:3, 40:13:030907:2 общей площадью 80000 кв.м., принадлежащих на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «ГАРАНТ ДОМ СТРОЙ», имеющих категорию земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для многоэтажной (до 12 этажей) жилой застройки.

Проект межевания подготовлен в соответствии с требованиями действующего законодательства и нормативной документации:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.12.2004 г. №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 от 01.03.2003 г. «Инструкция о порядке разработке, согласовании, экспертизы и утверждении градостроительной документации».

Общая площадь проектируемой территории по обмеру чертежа составляет 70960 кв.м.

2. Цели и задачи проекта межевания территории

Подготовка проектов межевания осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры. Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков и обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков.

Целью разработки данного проекта межевания территории является установление границ территорий общего пользования, границ земельных участков под жилой застройкой, границ незастроенных земельных участков (планируемых для жилищного строительства, размещения объектов социальной и инженерной инфраструктур, складских, промышленных и других объектов).

Задачами разработки проекта является обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;
- формирование границ застроенных земельных участков с учетом функционального назначения объектов застройки в территориальной зоне;
- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков;

- установление границ незастроенных земельных участков с учетом возможности размещения объектов капитального строительства по виду разрешенного использования в территориальной зоне.

Исходными данными для проектирования послужили:

- свидетельства о государственной регистрации права на земельные участки от 10.02.2016г.;

- кадастровые выписки о земельных участках от 09.08.2016г.;

- материалы проекта планировки территории;

- материалы правил землепользования и застройки МО ГП «Город Малоярославец» №397 от 22.12.2009г.;

- материалы топографической основы масштаба 1:500 в границах проектирования;

- иные материалы и сведения, необходимые для решения вопросов проектирования.

Проведен анализ исходной информации на территории проектирования.

Анализ существующего положения

Рассматриваемая в проекте планировки территория земельных участков находится в г.Малоярославец Малоярославецкого района Калужской области.

С юга территория ограничена рекой Карижа. С востока ул.Карижская, с севера ул.Турецкая, с востока - примыкает старая дачная застройка садоводческого товарищества «Зерно».

Территорию участка с запада на восток пересекает ВЛ-10 кВ.

По границе территории проектирования проходят: водопроводные сети, хозяйственно-бытовая канализация, ливневая канализация, электрические кабели.

Общая площадь территории составляет 8 га.. Площадь проектируемой территории застройки по обмеру чертежа составляет 7,09 га.

Планировочное решение продиктовано необходимостью максимального сохранения окружающей среды, а также создания условий для устойчивого развития территории.

Проектируемая территория предназначена для размещения многоэтажных жилых домов, объектов социально-культурного обслуживания населения и формирования зоны рекреации.

Проектное решение

Проектом межевания территории предполагается образовать 16 (шестнадцать) земельных участков путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 40:13:030907:3, 40:13:030907:2 общей площадью 80000 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для многоэтажной (до 12 этажей) жилой застройки, 9 участков из которых будут многоконтурные.

Проект межевания территории земельных участков выполняется с учетом сохранения границ земельных участков, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости; с учетом проекта планировки территории.

При формировании границ земельных участков было обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и

обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;

- границы существующих землепользований не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков;

- межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

Таблица координат поворотных точек формируемых земельных участков:

| Обозначение участка | Координаты, м | |
|---------------------|--|--|
| | X | Y |
| :ЗУ1(1) | 484430.68 484431.24 484360.61 484356.37 484359.54 484362.79 484399.78 484418.72 484430.68 | 1311514.76 1311520.44 1311520.42 1311522.63 1311516.61 1311517.12 1311513.80 1311514.74 1311514.76 |
| :ЗУ1(2) | 484431.83 484434.22 484433.67 484442.28 484399.50 484399.64 484398.87 484397.58 484396.12 484394.58 484367.24 484365.45 484363.86 484362.85 484362.47 484362.06 484366.08 484431.83 | 1311526.44 1311550.70 1311540.41 1311574.31 1311575.00 1311584.96 1311586.98 1311588.29 1311589.05 1311589.21 1311589.33 1311588.79 1311587.59 1311586.00 1311584.06 1311531.02 1311526.43 1311526.44 |
| :ЗУ1(3) | 484405.18 484394.79 484363.78 484363.40 484399.06 484405.18 | 1311666.32 1311668.67 1311669.28 1311642.87 1311642.33 1311666.32 |
| :ЗУ2(1) | 484399.50 484442.28 484457.82 484403.49 484394.58 484394.58 484396.12 484397.58 484398.87 484399.64 | 1311575.00 1311574.31 1311635.49 1311635.49 1311601.19 1311589.21 1311589.05 1311588.29 1311586.98 1311584.96 |

| | | |
|---------|---|--|
| | 484399.50 | 1311575.00 |
| :3Y2(2) | 484362.99 484362.78 484381.74 484387.85 484392.35 484375.49 484362.99 | 1311616.84 1311599.47 1311599.50 1311598.92 1311616.34 1311616.65 1311616.84 |
| :3Y2(3) | 484364.40 484405.74 484414.60 484416.60 484407.84 484364.54 484364.40 | 1311710.41 1311709.88 1311707.89 1311716.73 1311718.78 1311719.45 1311710.41 |
| :3Y3(1) | 484417.24 484403.49 484457.82 484471.45 484457.40 484417.24 | 1311692.39 1311635.49 1311635.49 1311689.16 1311692.72 1311692.39 |
| :3Y3(2) | 484375.49 484392.35 484396.10 484375.71 484375.49 | 1311616.65 1311616.34 1311630.87 1311631.18 1311616.65 |
| :3Y3(3) | 484418.63 484364.67 484364.54 484407.84 484416.60 484418.60 484418.63 | 1311728.54 1311728.63 1311719.45 1311718.78 1311716.73 1311725.55 1311728.54 |
| :3Y4(1) | 484471.45 484474.07 484478.42 484478.73 484429.64 484428.02 484426.28 484425.12 484424.76 484424.60 484417.24 484457.40 484471.45 | 1311689.16 1311699.47 1311716.47 1311746.44 1311746.44 1311746.18 1311745.08 1311743.41 1311741.50 1311724.86 1311692.39 1311692.72 1311689.16 |
| :3Y4(2) | 484399.06 484363.40 484363.21 484375.71 484396.10 484399.06 | 1311642.33 1311642.87 1311631.37 1311631.18 1311630.87 1311642.33 |
| :3Y4(3) | 484418.75 484364.74 484364.67 484418.63 | 1311742.47 1311743.34 1311728.63 1311728.54 |

| | | |
|---------|--|--|
| | 484418.75 | 1311742.47 |
| :3Y5(1) | 484478.79 484479.38 484457.34 484451.06 484425.30 484424.91 484429.87 484478.79 | 1311752.54 1311808.93 1311808.93 1311803.92 1311803.92 1311757.44 1311752.46 1311752.54 |
| :3Y5(2) | 484363.21 484362.99 484375.49 484375.71 484363.21 | 1311631.37 1311616.84 1311616.65 1311631.18 1311631.37 |
| :3Y5(3) | 484394.85 484405.18 484414.60 484405.82 484364.40 484364.29 484395.30 484394.85 | 1311668.66 1311666.32 1311707.89 1311709.88 1311710.41 1311703.13 1311702.67 1311668.66 |
| :3Y6(1) | 484479.38 484480.43 484468.37 484397.20 484372.63 484368.92 484425.90 484425.30 484451.06 484457.34 484479.38 | 1311808.93 1311909.39 1311907.26 1311871.28 1311854.38 1311832.87 1311831.64 1311803.92 1311803.92 1311808.93 1311808.93 |
| :3Y6(2) | 484395.30 484364.29 484363.78 484394.85 484395.30 | 1311702.67 1311703.13 1311669.28 1311668.66 1311702.67 |
| :3Y6(3) | 484419.40 484419.46 484419.18 484418.16 484416.56 484415.33 484370.10 484369.09 484367.75 484367.43 484366.57 484419.40 | 1311818.23 1311821.82 1311823.38 1311824.84 1311825.71 1311825.85 1311826.83 1311826.74 1311826.09 1311824.24 1311819.25 1311818.23 |
| :3Y7 | 484365.26 484364.74 484418.75 484419.40 484366.57 484365.26 | 1311811.66 1311743.34 1311742.47 1311818.23 1311819.25 1311811.66 |

| | | |
|----------|--|--|
| :3Y8 | 484387.85 484381.74 484362.78 484367.75 484383.10 484387.85 | 1311598.92 1311599.50 1311599.47 1311595.13 1311595.17 1311598.92 |
| :3Y9 | 484248.51 484248.76 484241.76 484241.59 484248.51 | 1311661.18 1311673.36 1311673.42 1311661.32 1311661.18 |
| :3Y10(1) | 484275.53 484325.61 484358.68 484359.92 484297.73 484287.54 484282.48 484283.38 484275.53 | 1311730.96 1311729.30 1311729.31 1311810.57 1311797.88 1311798.61 1311769.10 1311748.11 1311730.96 |
| :3Y10(2) | 484268.35 484286.18 484286.56 484268.73 484268.35 | 1311642.33 1311642.34 1311676.92 1311676.87 1311642.33 |
| :3Y11 | 484304.39 484322.90 484344.89 484357.90 484358.68 484325.61 484275.53 484239.67 484226.55 484222.19 484221.19 484241.76 484248.76 484248.83 484254.90 484268.73 484286.56 484286.18 484304.01 484304.39 | 1311676.97 1311677.02 1311677.00 1311677.00 1311729.31 1311729.30 1311730.96 1311707.66 1311693.45 1311677.84 1311673.33 1311673.42 1311673.36 1311677.02 1311677.02 1311676.87 1311676.92 1311642.34 1311642.33 1311676.97 |
| :3Y12(1) | 484356.32 484357.29 484248.06 484248.05 484218.26 484218.49 484234.69 484247.37 484251.17 484306.32 484306.32 484326.90 484326.69 484351.76 | 1311572.82 1311636.30 1311636.21 1311638.44 1311639.10 1311630.01 1311585.12 1311604.22 1311600.43 1311600.43 1311584.60 1311584.40 1311568.36 1311567.89 |

| | | |
|----------|---|--|
| | 484353.75 484355.30 484356.07 484356.32 | 1311568.45 1311569.80 1311571.29 1311572.82 |
| :3Y12(2) | 484357.37 484357.90 484344.89 484344.37 484357.37 | 1311642.27 1311677.00 1311677.00 1311642.33 1311642.27 |
| :3Y12(3) | 484322.38 484322.90 484304.39 484304.01 484322.38 | 1311642.34 1311677.02 1311676.97 1311642.33 1311642.34 |
| :3Y12(4) | 484268.35 484268.73 484254.90 484254.30 484268.35 | 1311642.33 1311676.87 1311677.02 1311642.63 1311642.33 |
| :3Y13(1) | 484359.54 484356.37 484356.32 484356.07 484355.30 484353.75 484351.76 484326.69 484326.90 484306.32 484306.32 484251.17 484247.37 484234.69 484222.82 484298.40 484305.59 484331.16 484359.54 | 1311516.61 1311522.63 1311572.82 1311571.29 1311569.80 1311568.45 1311567.89 1311568.36 1311584.40 1311584.60 1311600.43 1311600.43 1311604.22 1311585.12 1311537.54 1311523.52 1311511.33 1311512.14 1311516.61 |
| :3Y13(2) | 484344.37 484344.89 484322.90 484322.38 484344.37 | 1311642.33 1311677.00 1311677.02 1311642.34 1311642.33 |
| :3Y14 | 484217.86 484218.26 484248.05 484248.51 484241.59 484241.76 484221.19 484218.84 484216.95 484217.86 | 1311648.20 1311639.10 1311638.44 1311661.18 1311661.32 1311673.42 1311673.33 1311665.79 1311656.71 1311648.20 |
| :3Y15 | 484431.83 484366.08 484362.06 484362.47 | 1311526.44 1311526.43 1311531.02 1311584.06 |

| | | |
|--|-----------|------------|
| | 484362.85 | 1311586.00 |
| | 484363.86 | 1311587.59 |
| | 484365.45 | 1311588.79 |
| | 484367.24 | 1311589.33 |
| | 484394.58 | 1311589.21 |
| | 484394.58 | 1311601.19 |
| | 484403.49 | 1311635.49 |
| | 484417.24 | 1311692.39 |
| | 484424.60 | 1311724.86 |
| | 484424.76 | 1311741.50 |
| | 484425.12 | 1311743.41 |
| | 484426.28 | 1311745.08 |
| | 484428.02 | 1311746.18 |
| | 484429.64 | 1311746.44 |
| | 484478.73 | 1311746.44 |
| | 484478.79 | 1311752.54 |
| | 484429.87 | 1311752.46 |
| | 484424.91 | 1311757.44 |
| | 484425.30 | 1311803.92 |
| | 484425.90 | 1311831.64 |
| | 484368.92 | 1311832.87 |
| | 484367.75 | 1311826.09 |
| | 484369.09 | 1311826.74 |
| | 484370.10 | 1311826.83 |
| | 484415.33 | 1311825.85 |
| | 484416.56 | 1311825.71 |
| | 484418.16 | 1311824.84 |
| | 484419.18 | 1311823.38 |
| | 484419.46 | 1311821.82 |
| | 484419.40 | 1311818.23 |
| | 484418.75 | 1311742.47 |
| | 484418.63 | 1311728.54 |
| | 484418.60 | 1311725.55 |
| | 484416.60 | 1311716.73 |
| | 484414.60 | 1311707.89 |
| | 484405.18 | 1311666.32 |
| | 484399.06 | 1311642.33 |
| | 484396.10 | 1311630.87 |
| | 484392.35 | 1311616.34 |
| | 484387.85 | 1311598.92 |
| | 484383.10 | 1311595.17 |
| | 484367.75 | 1311595.13 |
| | 484362.78 | 1311599.47 |
| | 484362.99 | 1311616.84 |
| | 484363.21 | 1311631.37 |
| | 484363.40 | 1311642.87 |
| | 484363.78 | 1311669.28 |
| | 484364.29 | 1311703.13 |
| | 484364.40 | 1311710.41 |
| | 484364.54 | 1311719.45 |
| | 484364.67 | 1311728.63 |
| | 484364.74 | 1311743.34 |
| | 484365.26 | 1311811.66 |
| | 484359.92 | 1311810.57 |
| | 484358.68 | 1311729.31 |
| | 484357.90 | 1311677.00 |
| | 484357.37 | 1311642.27 |
| | 484344.37 | 1311642.33 |
| | 484322.38 | 1311642.34 |
| | 484304.01 | 1311642.33 |
| | 484286.18 | 1311642.34 |
| | 484268.35 | 1311642.33 |
| | 484254.30 | 1311642.63 |
| | 484254.90 | 1311677.02 |
| | 484248.83 | 1311677.02 |

| | | |
|-------|--|--|
| | 484248.76 484248.51 484248.05 484248.06 484357.29 484356.32 484356.37 484360.61 484431.24 484431.83 | 1311673.36 1311661.18 1311638.44 1311636.21 1311636.30 1311572.82 1311522.63 1311520.42 1311520.44 1311526.44 |
| :3У16 | 484222.82 484234.69 484218.49 484218.26 484217.86 484216.95 484218.84 484221.19 484222.19 484226.55 484239.67 484275.53 484283.38 484282.48 484287.54 484261.20 484257.70 484254.81 484255.90 484235.29 484226.50 484210.21 484198.30 484188.11 484190.21 484177.78 484185.18 484193.71 484211.40 484202.41 484197.15 484222.82 | 1311537.54 1311585.12 1311630.01 1311639.10 1311648.20 1311656.71 1311665.79 1311673.33 1311677.84 1311693.45 1311707.66 1311730.96 1311748.11 1311769.10 1311798.61 1311800.50 1311779.26 1311761.90 1311746.30 1311733.99 1311754.70 1311747.00 1311750.60 1311736.40 1311690.00 1311674.80 1311663.05 1311649.49 1311579.80 1311546.10 1311542.30 1311537.54 |

Параметры проектируемых земельных участков

| Номер участка | Площадь участка, кв.м. |
|---------------|------------------------|
| :3У1 | 5497 |
| :3У1(1) | 388,82 |
| :3У1(2) | 4097,78 |
| :3У1(3) | 1009,91 |
| :3У2 | 4089 |
| :3У2(1) | 3156,93 |
| :3У2(2) | 469,39 |
| :3У2(3) | 462,57 |
| :3У3 | 3886 |
| :3У3(1) | 3096,23 |
| :3У3(2) | 271,24 |
| :3У3(3) | 519,27 |

| | |
|----------|---------|
| :ЗУ4 | 4133 |
| :ЗУ4(1) | 2966,31 |
| :ЗУ4(2) | 394,30 |
| :ЗУ4(3) | 773,11 |
| :ЗУ5 | 3931 |
| :ЗУ5(1) | 2889,12 |
| :ЗУ5(2) | 181,67 |
| :ЗУ5(3) | 859,88 |
| :ЗУ6 | 8583 |
| :ЗУ6(1) | 7137,84 |
| :ЗУ6(2) | 1053,45 |
| :ЗУ6(3) | 392,39 |
| :ЗУ7 | 4095 |
| :ЗУ8 | 87 |
| :ЗУ9 | 85 |
| :ЗУ10 | 6216 |
| :ЗУ10(1) | 5600,03 |
| :ЗУ10(2) | 616,19 |
| :ЗУ11 | 6953 |
| :ЗУ12 | 7841 |
| :ЗУ12(1) | 6269,58 |
| :ЗУ12(2) | 451,29 |
| :ЗУ12(3) | 639,12 |
| :ЗУ12(4) | 480,55 |
| :ЗУ13 | 9289 |
| :ЗУ13(1) | 8525,76 |
| :ЗУ13(2) | 762,51 |
| :ЗУ14 | 958 |
| :ЗУ15 | 5317 |
| :ЗУ16 | 8994 |

Порядок формирования границ земельных участков

Расчет площади земельных участков объектов жилой застройки учитывает объемно-композиционное и планировочное решение, принятое проектом планировки данной территории и выполнен на основании проектных показателей.

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. Основываясь на данном принципе, формирование земельных участков позволяет обеспечить требуемые условия, а также выделить в общей системе объектов землеустройства территории общего пользования, которые в свою очередь являются связующим звеном пространственного взаимоотношения населения.

Установление на местности границ земельных участков следует выполнять в соответствии с требованиями действующего земельного законодательства Российской Федерации и учитывать следующие виды работ:

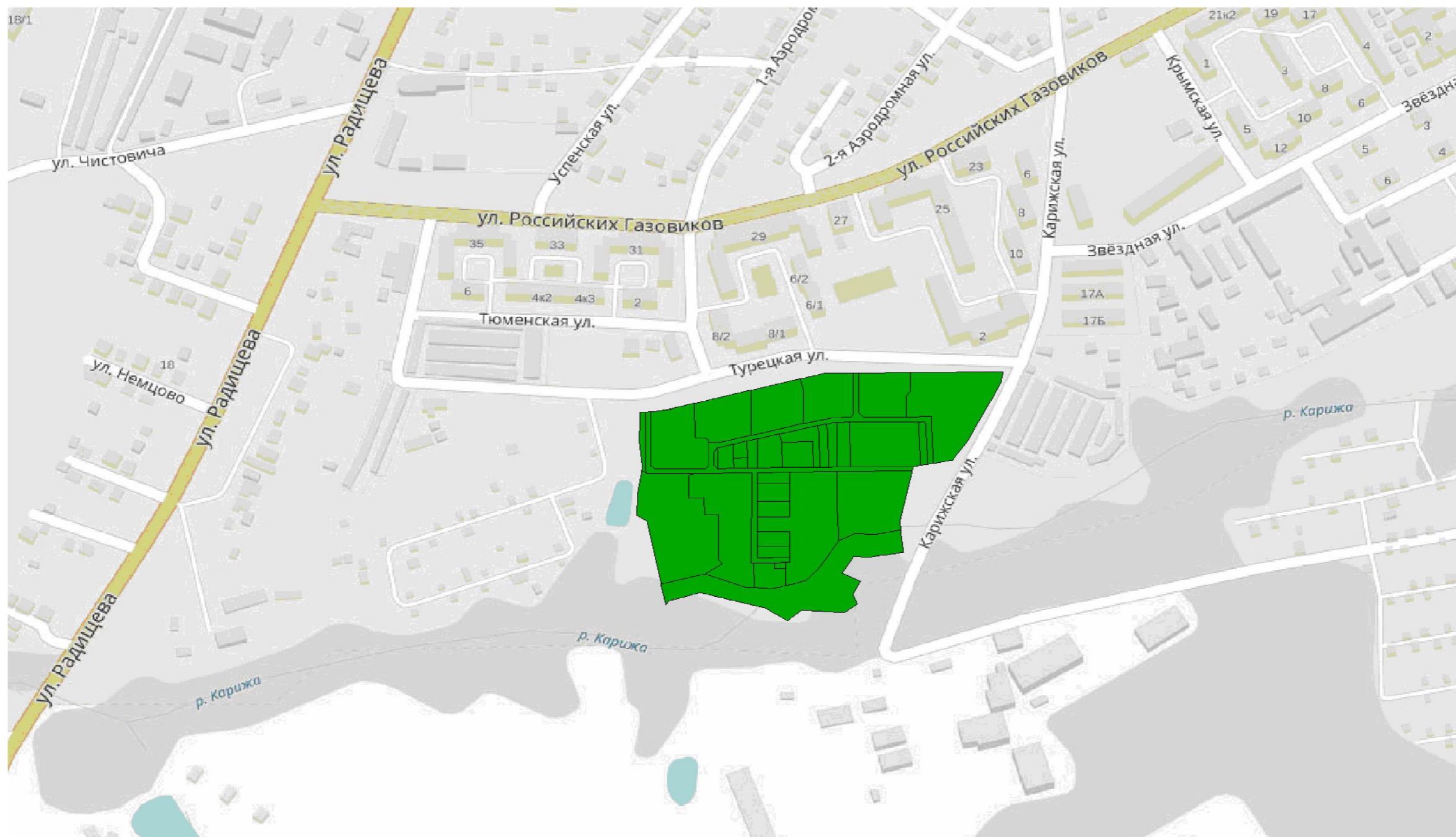
- полевое обследование и оценку состояния пунктов опорной межевой сети – опорных межевых знаков;

- уведомление собственников, владельцев и пользователей смежных земельных участков о производстве работ;
- согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями земельных участков;
- сдачу пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
- определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;
- определение площади земельного участка;
- составление чертежа границ земельного участка;
- контроль и приемка результатов межевания, контроль за установлением и сохранностью межевых знаков, формирование межевого плана;
- осуществление постановки на государственный кадастровый учет.

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


Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных и других линий.

Обзорный чертеж места расположения земельных участков



М 1:10 000

Условные обозначения:

| обозначение | наименование |
|---|------------------------------|
|  | Образуемые земельные участки |

| | | | | | | | |
|-----------------------------|-----------------|---------|------|--|--------|------|---------|
| Директор ООО «ЗКП «Кадастр» | Колесников О.И. | Подпись | Дата | Калужская область, Малоярославецкий район, г. Малоярославец | | | |
| Исполнитель | Думакова Е.В. | | | Проект межевания территории (обзорный чертеж) | Листов | Лист | Масштаб |
| | | | | | 16 | 14 | 1:10000 |
| | | | | ООО «ЗКП «Кадастр» г. Жуков 2016г. | | | |

Чертеж межевания территории

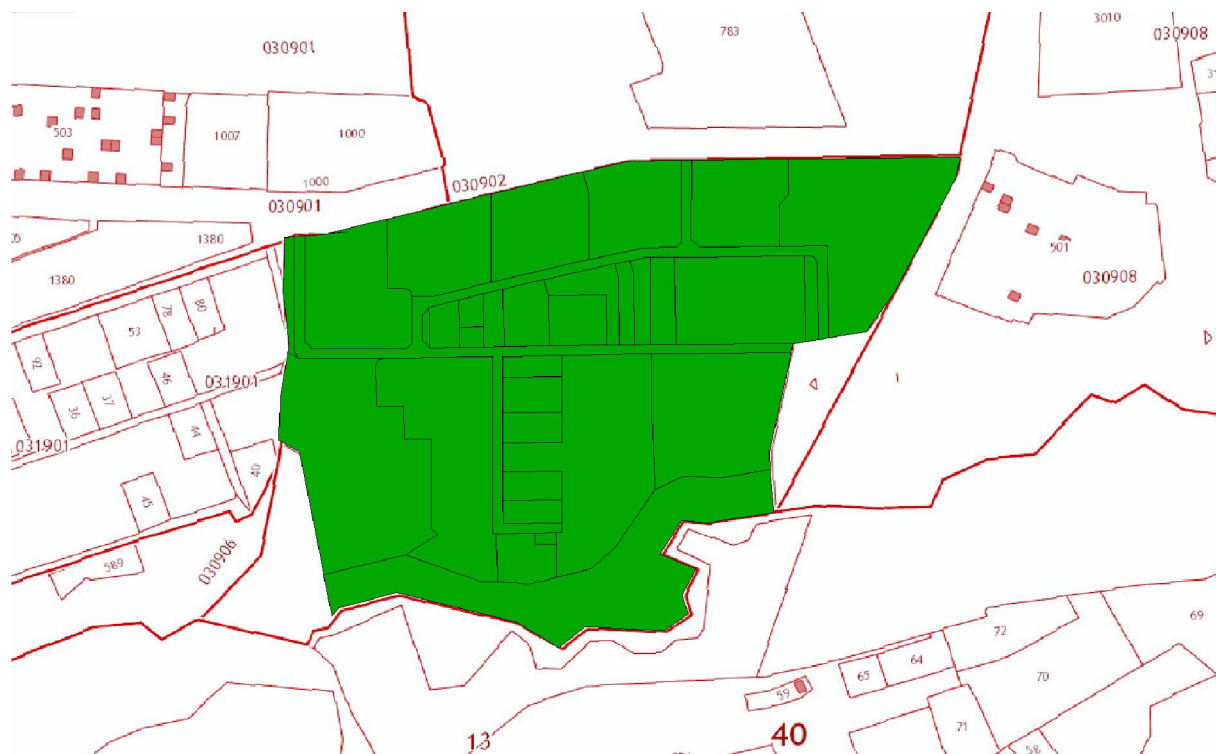


Условные обозначения:





| обозначение | наименование |
|-------------|---|
| — | границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ГКН |
| :2 | кадастровый номер земельного участка |
| <u> </u> | граница кадастрового квартала |
| :ЗУ1 | номера образуемых земельных участков |

| | | Подпись | Дата | Калужская область, Малоярославецкий район, г.Малоярославец, ул.Карижская | | | |
|--------------------------------|-----------------|---------|------|---|--------|------|---------|
| Директор ООО «ЗКП «Кадастр» | Колесников О.И. | | | | | | |
| Исполнитель | Думакова Е.В. | | | Проект межевания территории (основной чертеж) | Листов | Лист | Масштаб |
| | | | | | 16 | 15 | 1:2000 |
| | | | | ООО «ЗКП «Кадастр» г. Жуков 2016г. | | | |

Схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории



Условные обозначения:

| обозначение | наименование |
|---|--|
|  | <i>границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ГКН</i> |
|  | <i>кадастровый номер земельного участка</i> |
|  | <i>граница территории кадастрового квартала</i> |
|  | <i>образуемые земельные участки</i> |