Приложение к постановлению
администрации города Канаш
от_____ 2023 г. № ___

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Перераспределение земельного участка, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Канаш, ул. Свободы с кадастровым номером 21:04:010414:1172 и земельного участка с кадастровым номером 21:04:010414:78

Том I

Канаш
2023

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Перераспределение земельного участка, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Канаш, ул. Свободы с кадастровым номером 21:04:010414:1172 и земельного участка с кадастровым номером 21:04:010414:78

Том I

Директор: **Александрова В.С.**

Канаш
2023

Состав проектной документации

Номер тома	Наименование	Примечание
1	Проект межевания территории: 1. Текстовая часть 2. Графическая часть	
2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории: 1. Текстовая часть 2. Графическая часть	

ТОМ I

Проект межевания территории.

Текстовая часть.

Заказчик: Катяков Василий Олегович

Исполнитель: Кадастровый инженер АУ «БТИ» Ромашина А.А.

Содержание

	Наименование	Стр.
	Состав проектной документации	
	1. Текстовая часть	
	Введение	6
1	Основные положения	8
1.1	Установление границ земельных участков на местности	9
1.2	Межевание территории	10
1.3	Протокол перераспределения земельных участков	12
1.4	Каталог поворотных точек земельных участков	13
	2. Графическая часть	
2.1	Чертеж межевания территории	17

Введение.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

Подготовка проекта межевания территории может осуществляться в составе проекта планировки территории, так и быть самостоятельным документом, подготовленным на основании проекта планировки территории.

Применительно к территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории.

Проект межевания территории подготовлен в связи с проведением работ по перераспределению земельного участка, находящегося в частной собственности с кадастровым номером 21:04:010414:1172, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Канаш, ул. Свободы и земельного участка с неразграниченным правом собственности с кадастровым номером 21:04:010414:78.

Документ подготовлен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 02.08.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу), а также в соответствии со следующими нормативно правовыми актами в сфере архитектуры и градостроительства:

– Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу);

– СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

– РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;

– Федеральный закон 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

– Генеральный план города Канаш (с изменениями и дополнениями);

– Правила землепользования и застройки города Канаш Чувашской Республики (с изменениями и дополнениями);

– Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;

– Федеральный закон № 221-ФЗ от 24.07.2007 (ред. от 03.07.2016) «О кадастровой деятельности»;

– Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

– СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74.

Выполнение графической части планировочной документации осуществляется:

– в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

– с использованием цифровых топографических планов открытого опубликования в электронном виде М1:2000, составленные в 2008 году ООО «Научно-производственным аэрогеодезическим предприятием «Меридиан +».

Картографическая основа получена в государственном фонде данных Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике- Чувашии. Система координат - МСК-21.

1. Основные положения

Межевание — это работы по установлению границ земельного участка, их восстановлению и закреплению на местности, а также определению его местоположения и площади. В настоящее время, термин "межевание" в законодательстве практически не используется, но межевание, как процесс установления границ земельного участка, проводится и сейчас, и выполняется путем проведения кадастровых работ. В результате проведения кадастровых работ изготавливается межевой план.

Формирование земельных участков на территории проектирования проводится с учетом:

– видов разрешенного использования земельных участков (основные, вспомогательные и условно разрешенные);

– предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Земельные участки формируются в соответствии с требованиями архитектурно-планировочной организации территории.

В общую площадь земельных участков под объектами недвижимости включается площадь, непосредственно занятая этими объектами, и площадь прилегающей территории, необходимая для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) конкретного объекта недвижимости в соответствии с установленными нормами.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами и собственниками земельных участков. При этом указанное соглашение должно содержать сведения о возникновении права государственной или муниципальной собственности и (или) права частной собственности на образуемые земельные участки.

Увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется за плату.

1.1 Установление границ земельных участков на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003, ред. от 18.04.2003), а также в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации.

Порядок установления границ на местности предполагает выполнение следующих видов работ:

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

– составление технического проекта (задания) межевания земель;

– 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 смежных земельных участков;

– сдача пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;

– определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;

– определение площади земельных участков;

– составление чертежа границ земельных участков;

– контроль и приемка результатов межевания производителем работ, государственный контроль над установлением и сохранностью межевых знаков, формирование межевых дел;

– утверждение межевых дел в установленном порядке;

– осуществление постановки границ земельного участка на государственный кадастровый учет.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнять в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ. Границы земельных участков устанавливаются одновременно с выносом красных линий.

1.2 Межевание территории

Проект готовится на основании договора, заключенного между АУ «БТИ» г Канаш и Катяковым В.О. Основной целью подготовки проекта является проведение работ по перераспределению части земельного участка, находящегося в частной собственности, с кадастровым номером 21:04:010414:1172, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Канаш, ул. Свободы, и земельного участка с неразграниченным правом собственности с кадастровым номером 21:04:010414:78.

Земельный участок с кадастровым номером 21:04:010414:78 был поставлен на государственный кадастровый учет в 2011 году, для содержания гаражного кооператива «Мельница». Затем, в 2019 году произведен раздел участка под гаражными боксами данного кооператива, участкам присвоены кадастровые номера с 21:04:010414:1143 по 21:04:010414:1178. Земельный участок с кадастровым номером 21:04:010414:1172 принадлежит на праве собственности Катякову В.О. На данном земельном участке располагается объект капитального строительства с кадастровым номером 21:04:010414:1029 – гараж. Восточнее от гаража, в шестидесяти сантиметрах, располагается объект капитального строительства с кадастровым номером 21:04:010410:203, строительство которого завершено в 1948 года. Т.е. на момент межевания земельного участка с кадастровым номером 21:04:010414:78 и земельного участка с кадастровым номером 21:04:010414:12, к которому привязан данный объект, местоположение объекта должно было быть учтено. Однако расстояние от точки 3 до точки 27 составляет 80 см, т.е 20 см здания с кадастровым номером 21:04:010410:203 выходят за пределы отведенного для него земельного участка с кадастровым номером 21:04:010414:12, и располагаются на земельном участке с кадастровым номером 21:04:010414:78. Так как объект построен до проведения межевания, можно сделать вывод о наличии реестровой ошибки в местоположении границы и площади земельных участков с кадастровыми номерами 21:04:010414:12, 21:04:010414:78. Исправление реестровой ошибки несет дополнительные финансовые вложения от заказчика кадастровых работ Катякова В.О. и не возможно без согласия собственников земельного участка с кадастровым номером 21:04:010414:12, а поэтому не предусмотрено проектом.

Заказчик Катяков В.О. сталкивается с захламлением территории, существующей между стеной здания, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Канаш, ул. Свободы, д 8 и стеной гаража, принадлежащего ему на праве собственности, в связи с этим возникла необходимость в приобретении данной территории в законную собственность. Данный участок :78/п1 площадью 4 кв.м. невозможно использовать как самостоятельный исходя из чего было принято решение о перераспределении данной территории с земельным участком, находящимся в собственности Катякова В.О.

Из-за описанной ранее реестровой ошибки в местоположении границы и площади земельного участка с кадастровым номером 21:04:010414:12, в результате образования двух земельных участков

возникает изломанность границы земельного участка с кадастровым номером 21:04:010414:78 которая устраниться при исправлении реестровой ошибки, и не должна препятствовать постановке на учет новых земельных участков :ЗУ1 и:ЗУ2.

Ведомость земельных участков до начала проведения кадастровых работ.

Условное обозначение земельного участка	**Площадь, кв.м**	**Вид разрешенного использования**	**Правообладатель**
21:04:010414:78	542	Для содержания гаражей	Регистрация прав отсутствует
21:04:010414:1172	31	Хранение автотранспорта	Катяков Василий Олегович

По результатам перераспределения земельных участков образован участок :ЗУ1 и участок :ЗУ2. Земельный участок с условным номером :ЗУ1 располагается по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г Канаш, ул. Свободы. Вид разрешенного использования земельного участка – Хранение автотранспорта. Территориальная зона, в которой находится объект - О-1 зона делового, общественного и коммерческого назначения. Максимальные и минимальные размеры земельного участка в данной территориальной зоне для данного вида разрешенного использования не регламентируется. Площадь земельного участка в результате перераспределения составила 35 кв.м.

Земельный участок с условным номером :ЗУ2 располагается по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г Канаш, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 21:04:010414. Вид разрешенного использования земельного участка – Земельные участки территории общего пользования. Территориальная зона, в которой находится объект - О-1 зона делового, общественного и коммерческого назначения. Максимальные и минимальные размеры земельного участка в данной территориальной зоне для данного вида разрешенного использования не регламентируется. Площадь земельного участка в результате перераспределения составила 539 кв.м.

В связи с подготовкой проекта межевания территории были проведены обмерные работы методом спутниковых геодезических измерений, аппаратурой EFT M1 GNSS с необходимой точностью, а также был произведен запрос сведений из ЕГРН.

1.3 Протокол перераспределения земельных участков

Кадастровые номера и площади исходных земельных участков (номер кадастрового квартала, категория и площадь земель)

№п/п	Кадастровый номер земельного участка (номер кадастрового квартала)	Площадь земельного участка (категория и площадь), м^2
1	2	3
1	21:04:010414:78	542 м^2 Земли населенных пунктов
2	21:04:010414:1172	31 м^2 Земли населенных пунктов

Раздел исходных земельных участков на части

№п/п	Кадастровый номер земельного участка (номер кадастрового квартала)	Количество образуемых частей	Обозначения образуемых частей	Площадь земельного участка (категория и площадь), м^2
1	2	3	4	5
1	21:04:010414:78	2	:78/п2	539 м^2 Земли населенных пунктов
			:78/п1	4 м^2 Земли населенных пунктов
2	21:04:010414:1172	1	:1172/п1	31 м^2 Земли населенных пунктов

Образование земельных участков путем объединения частей

№п/п	Обозначение образуемого земельного участка	Состав образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м^2
1	2	3	4
1	: ЗУ1	:78/п1 + :1172/п1	4+31 =35
2	:ЗУ2	:78/п2	539

Разница в сумме площадей 78/п1 и :78/п2 от сведений из ЕГРН возникла в результате округления площадей до целого числа.

1.4 Каталог поворотных точек земельных участков

Условный номер земельного участка :ЗУ1

(указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков)

Площадь земельного участка 35 м²

(указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - официальный сайт), с округлением до 1 квадратного метра. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов)

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	339 737,88	1 245 668,96
2	339 739,24	1 245 672,81
н1	339 739,44	1 245 673,39
н2	339 738,43	1 245 673,71
н3	339 732,17	1 245 675,86
28	339 732,08	1 245 675,57
3	339 732,01	1 245 675,37
4	339 730,68	1 245 671,52
1	339 737,88	1 245 668,96

Условный номер земельного участка :ЗУ2

(указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков)

Площадь земельного участка 539 м²

(указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - официальный сайт), с округлением до 1 квадратного метра. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов)

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
5	339 758,02	1 245 637,26
6	339 758,71	1 245 638,80
7	339 752,13	1 245 641,69
8	339 753,49	1 245 645,62
9	339 754,91	1 245 649,83
10	339 756,38	1 245 654,16
11	339 757,91	1 245 658,71
12	339 759,34	1 245 662,93
13	339 760,80	1 245 667,24
14	339 762,17	1 245 671,30
15	339 763,62	1 245 675,59

16	339 765,10	1 245 679,96
17	339 766,65	1 245 684,55
18	339 773,61	1 245 682,14
19	339 774,10	1 245 683,47
20	339 768,70	1 245 685,21
21	339 765,54	1 245 692,03
22	339 760,26	1 245 694,02
23	339 763,12	1 245 705,01
24	339 750,22	1 245 706,21
25	339 743,92	1 245 687,89
26	339 738,64	1 245 673,86
27	339 732,28	1 245 676,20
н3	339 732,17	1 245 675,86
н2	339 738,43	1 245 673,71
н1	339 739,44	1 245 673,39
2	339 739,24	1 245 672,81
1	339 737,88	1 245 668,96
29	339 736,49	1 245 664,99
30	339 735,01	1 245 660,78
31	339 732,98	1 245 655,15
32	339 726,11	1 245 658,77
33	339 725,12	1 245 656,05
34	339 746,89	1 245 644,19
5	339 758,02	1 245 637,26
35	339 746,51	1 245 681,95
36	339 744,85	1 245 677,38
37	339 743,25	1 245 672,93
38	339 741,89	1 245 669,19
39	339 740,34	1 245 664,90
40	339 738,86	1 245 660,85
41	339 737,24	1 245 656,42
42	339 735,40	1 245 651,31
43	339 742,36	1 245 648,79
44	339 749,30	1 245 646,26
45	339 751,16	1 245 651,37
46	339 752,73	1 245 655,70
47	339 754,25	1 245 659,89
48	339 755,80	1 245 664,16
49	339 757,32	1 245 668,35
50	339 758,82	1 245 672,45
51	339 760,41	1 245 676,81
52	339 762,05	1 245 681,34
53	339 763,70	1 245 685,87
54	339 765,28	1 245 690,23
55	339 758,31	1 245 692,75
56	339 758,37	1 245 692,92
57	339 760,01	1 245 697,42
58	339 761,79	1 245 702,26
59	339 754,87	1 245 704,91
60	339 753,12	1 245 700,08

61	339 751,41	1 245 695,44
62	339 749,81	1 245 690,98
63	339 748,11	1 245 686,31
35	339 746,51	1 245 681,95

ТОМ I

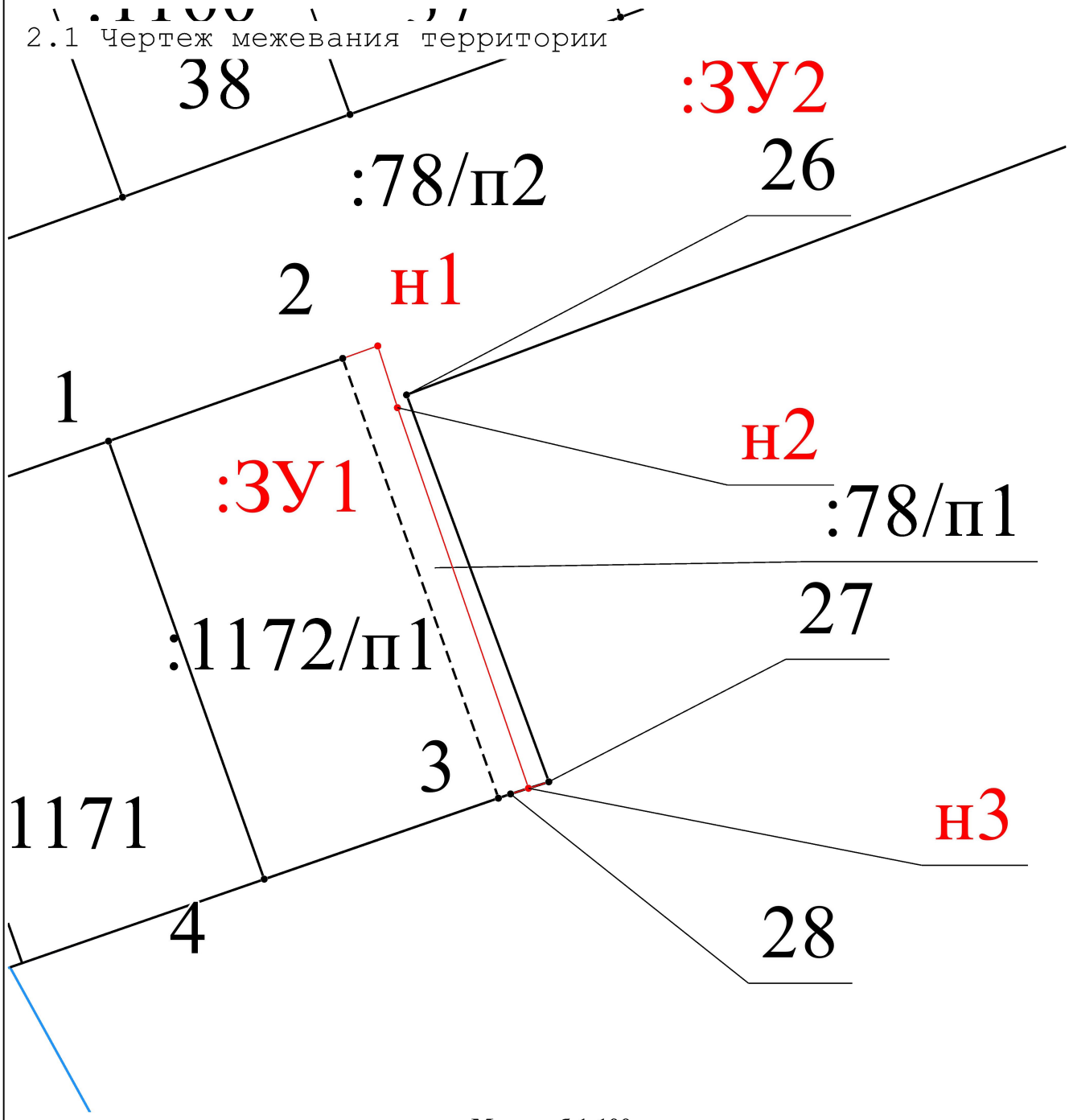
Проект межевания территории.

Графическая часть.

Заказчик: Катяков Василий Олегович

Исполнитель: Кадастровый инженер АУ «БТИ» Ромашина А.А.

2.1 Чертеж межевания территории

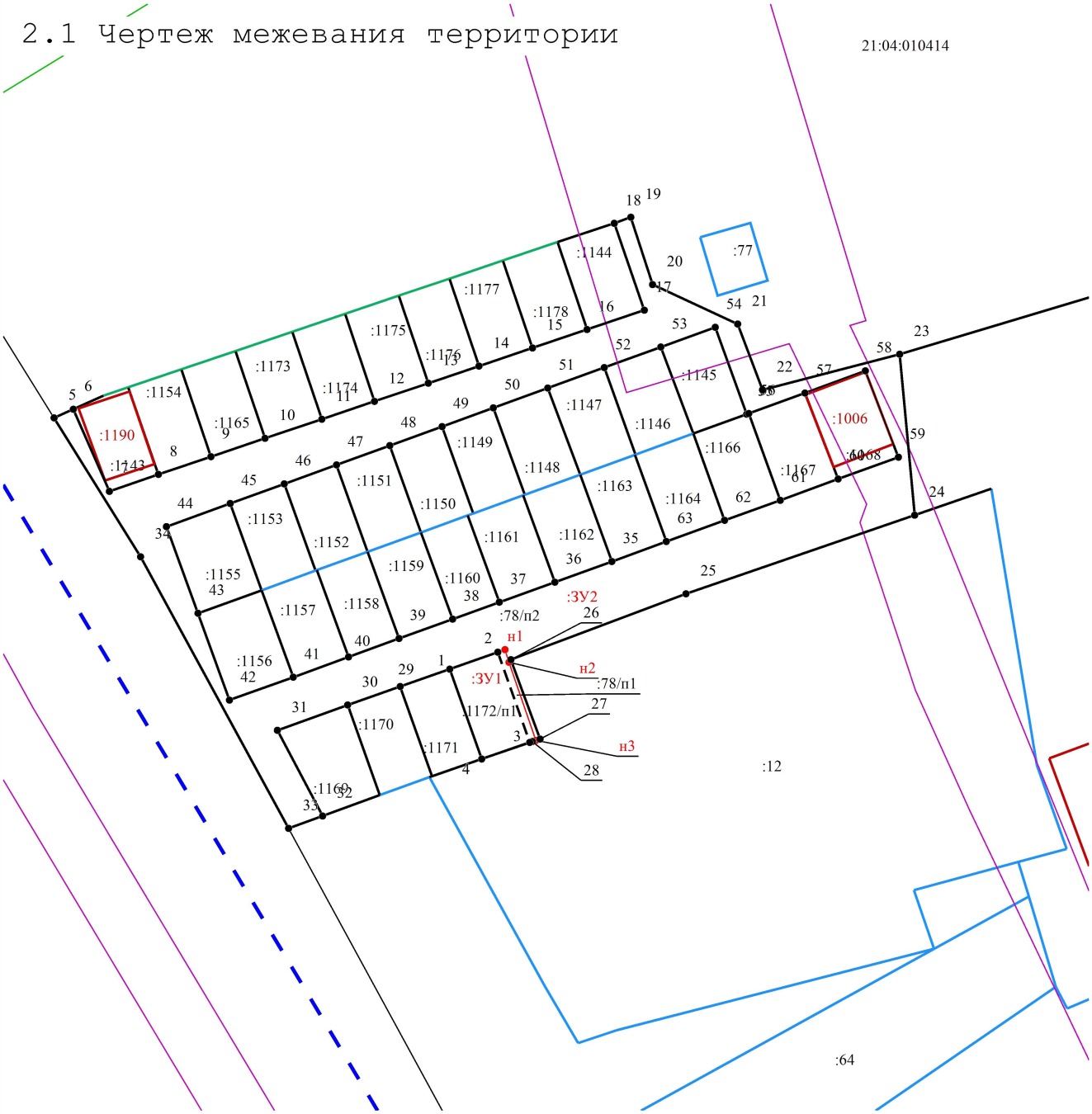


Масштаб 1:100

Условные обозначения:

:ЗУ1	- обозначение образуемого земельного участка
• н1	- обозначение новых характерных точек границ земельных участков
• 1	- обозначение точек, местоположение которых не изменилось
– – –.	- граница земельного участка ликвидируемая при проведении кадастровых работ
:15/п1	- обозначение частей исходных земельных участков, включаемых в состав земельных учатков, образуемых в результате перераспределения
:Т/п1	- территория, влючаемая в состав земельного участка, образуемого в результате перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

2.1 Чертеж межевания территории



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

:ЗУ1 - обозначение образуемого земельного участка

- граница земельного участка сведения, о котором содержатся в ЕГРН

- граница образуемого земельного участка

:100 - кадастровый номер земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН

- граница ЗОУИТ сведения о которой содержатся в ЕГРН

- граница кадастрового квартала

- граница ОКС сведения, о котором содержатся в ЕГРН