

ООО «Кадастровый Центр»

*(Общество с ограниченной ответственностью
«Кадастровый Центр»)*

*Саморегулируемая организация Ассоциация
"Объединение кадастровых инженеров"
(СРО Ассоциация «ОКИС»)*

*Регистрационный номер записи в государственном реестре
саморегулируемых организаций
№ 008 от 14.09.2016*

Документация по межеванию территории

***Внесение изменений в
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ***

***условного микрорайона № 2 Ленинск-Кузнецкого
городского округа в части формирования земельных
участков для строительства многоквартирных
жилых домов по пер.Кузбасский с учетом проекта
планировки территории квартала «Профсоюзный»***

Основная часть проекта межевания территории

Раздел 1

Текстовая часть

0001-2021-ПМ-1

***Заказчик: Комитет по управлению муниципальным
имуществом Ленинск-Кузнецкого городского округа***

***РФ, Кемеровская область – Кузбасс,
Ленинск-Кузнецкий городской округ, г.Ленинск-Кузнецкий***

г.Ленинск-Кузнецкий

ООО «Кадастровый Центр»

(Общество с ограниченной ответственностью
«Кадастровый Центр»)

Саморегулируемая организация Ассоциация
"Объединение кадастровых инженеров"

(СРО Ассоциация «ОКИС»)

Регистрационный номер записи в государственном реестре
саморегулируемых организаций
№ 008 от 14.09.2016

Документация по межеванию территории

Внесение изменений в

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

**условного микрорайона № 2 Ленинск-Кузнецкого
городского округа в части формирования земельных
участков для строительства многоквартирных
жилых домов по пер.Кузбасский с учетом проекта
планировки территории квартала «Профсоюзный»**

Раздел 1

Текстовая часть

0001-2021-ПМ-1

**Заказчик: Комитет по управлению муниципальным
имуществом Ленинск-Кузнецкого городского округа**

*РФ, Кемеровская область – Кузбасс,
Ленинск-Кузнецкий городской округ, г.Ленинск-Кузнецкий*

Генеральный директор

Л.А.Дубровская

ГИП

Е.Ю.Полозова

*г.Ленинск-Кузнецкий
2021 г.*

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

Номер раздела	Обозначение	Наименование
Основная часть проекта межевания территории		
1	0001-2021-ПМ-1	Раздел 1 Текстовая часть
2	0001-2021-ПМ-2	Раздел 2 Графическая часть
Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
3	0001-2021-ПМ-3	Раздел 3 Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Настоящая документация по межеванию территории для строительства многоквартирных жилых домов разработана обществом с ограниченной ответственностью (ООО «Кадастровый Центр»).

Возможность разработки документации по межеванию территории подтверждается свидетельством о членстве в саморегулируемой организации кадастровых инженеров Полозовой Евгении Юрьевны (реестровый номер 1294 от 27.06.2016 г.) - работника ООО «Кадастровый Центр».

Юридический адрес:

652523 Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий,
просп. Ленина, 67/1-168,
телефон: 8(384-56)7-12-29
e-mail: 726gkc@gmail.com

СПРАВКА О СООТВЕТСТВИИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЕЙСТВУЮЩИМ НОРМАМ, ПРАВИЛАМ И ТРЕБОВАНИЯМ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО НАДЗОРА РФ

Настоящая документация по межеванию территории разработана в соответствии с проектом межевания «Внесение изменений в проект межевания территории микрорайона №2 Ленинск-Кузнецкого городского округа в части внесения в проект межевания земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов по ул.Топкинская,152/2, ул.Топкинская,152/3», выполненным ООО «КЦ» в 2020 г., и Проектом планировки территории квартала "Профсоюзный" Ленинск-Кузнецкого городского округа Кемеровской области, выполненным ООО «Зенит» в 2019 г., документами об использовании земельных участков для строительства, техническими регламентами, действующими нормативными документами в области земельных отношений.

Решения, принятые в настоящей проектной документации, соответствует требованиям действующего законодательства РФ в сфере градостроительной и кадастровой деятельности.

СОДЕРЖАНИЕ

<i>Состав документации по межеванию территории</i>	<i>2</i>
<i>Информация об исполнителе</i>	<i>3</i>
<i>Справка о соответствии проектной документации действующим нормам, правилам и требованиям органов государственного надзора РФ</i>	<i>4</i>
<i>Содержание</i>	<i>5</i>
<i>Введение</i>	<i>6</i>
<i>Назначение и область применения</i>	<i>7-8</i>
<i>1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования</i>	<i>9-10</i>
<i>1.1. образуемые земельные участки в границах условного микрорайона №2</i>	<i>11-12</i>
<i>2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд</i>	<i>13</i>
<i>3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории.</i>	<i>14</i>
<i>4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).</i>	<i>15</i>
<i>5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.</i>	<i>16</i>
<i>ПРИЛОЖЕНИЯ</i>	<i>17</i>
<i>1. Свидетельство о членстве в СРО кадастровых инженеров</i>	<i>18</i>
<i>2. Квалификационный аттестат кадастрового инженера №42-16-527 от 31.05.2016</i>	<i>19</i>

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории для строительства многоквартирных домов подготовлен на основании муниципального контракта №96 от 09.06.2021 «Внесение изменений в проект межевания условного микрорайона № 2 Ленинск-Кузнецкого городского округа в части формирования земельных участков для строительства многоквартирных жилых домов по пер.Кузбасский».

Заказчиком является Комитет по управлению муниципальным имуществом Ленинск-Кузнецкого городского округа.

Настоящий проект межевания выполнен на основании Генерального плана Ленинск-Кузнецкого городского округа, сведений Единого государственного реестра недвижимости, данных проекта планировки квартала «Профсоюзный».

Назначение и область применения

Проект межевания территории разработан на основании проекта межевания и Проекта планировки территории квартала "Профсоюзный" для строительства многоквартирных жилых домов.

Целью настоящего проекта является формирование земельных участков, в том числе обоснование их оптимальных размеров и границ, необходимых для строительства объектов, предусмотренных проектными решениями.

Проект межевания территории является основанием для проведения кадастровых работ в отношении земельных участков, входящих в проектируемую территорию.

Формируемые земельные участки расположены на землях, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена, и земельных участках в государственной или муниципальной собственности.

Установление границ земельных участков выполнено в местной системе координат МСК-42 с учетом топографо-геодезического материала и сведений о земельных участках, публичных сервитутах и объектах капитального строительства, внесенных в единый государственный реестр недвижимости.

Технология производства землеустроительных работ определена согласно действующему законодательству.

Графическая часть настоящего проекта выполнена с помощью программного комплекса AutoCad.

При подготовке проекта межевания территории использовалась следующая нормативно-правовая база:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. N 190-ФЗ, (ред. от 30.04.2021);
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. N 136-ФЗ, (ред. от 11.06.2021);
- Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 3.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция от 30.04.2021 N 120-ФЗ);
- Генеральный план Ленинск-Кузнецкого городского округа (утвержден решением

Ленинск-Кузнецкого городского совета народных депутатов от 30.04.2009 г. №27 «Об утверждении генерального плана Ленинск-Кузнецкого городского округа»);

- Правила землепользования и застройки Ленинск-Кузнецкого городского округа, утвержденные решением Ленинск-Кузнецкого городского Совета народных депутатов от 25.10.2018 № 62 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ленинск-Кузнецкого городского округа»;

- СП 42.13330.2016 Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 (утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр);*

- Проект планировки территории квартала "Профсоюзный" Ленинск-Кузнецкого городского округа Кемеровской области, выполненный ООО «Зенит» в 2019 г.;

- проект межевания «Внесение изменений в проект межевания территории микрорайона №2 Ленинск-Кузнецкого городского округа в части внесения в проект межевания земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов по ул.Топкинская,152/2, ул.Топкинская,152/3», выполненный ООО «Кадастровый Центр» в 2020г.

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования**

Проект межевания выполнен на территорию условного микрорайона №2 в границах красных линий, ограниченную проектируемой ул.Проектная1 - ул.Пирогова - пер.Кузбасский - ул.Топкинская. В соответствии с Правилами землепользования и застройки Ленинск-Кузнецкого городского округа, картой градостроительного зонирования земельные участки для строительства многоквартирных жилых домов в данном микрорайоне расположены в зоне многоэтажной жилой застройки до 10 этажей (Ж-3), которая предназначена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов до 10 этажей.

Площадь каждого из земельных участков определена в соответствии с проектом планировки территории аналитическим методом с помощью программного комплекса AutoCad. Согласно проекту планировки квартала «Профсоюзный» границы земельных участков устанавливаются для проектируемых многоквартирных жилых домов под номерами 4,5,6,7.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 11.2) и Приказом Минэкономразвития РФ от 8.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» настоящим проектом межевания предусмотрены два способа образования земельных участков:

1. Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

2. Образование земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 42:26:0301001:1332, 42:26:0301001:1334, 42:26:0301001:2453, 42:26:0201003:376, 42:26:0301001:2453, 42:26:0301001:946, 42:26:0301001:949 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Границы образуемых земельных участков отображены на Чертеже проекта межевания территории, представленном в Основной части проекта межевания территории – Разделе 2. Графическая часть.

В соответствии с п.п. 4 п. 1 ст. 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой допускается в случае, если границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Образование земельного участка с условным номером 1 выполнено из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Образование земельных участков с условными номерами 2,3,4,5,6 выполнено путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 42:26:0301001:1332, 42:26:0301001:1334, 42:26:0301001:2453, 42:26:0201003:376 (аренда), 42:26:0301001:946, 42:26:0301001:946, 42:26:0301001:949 и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена.

1.1. Образуемые земельные участки в границах условного микрорайона №2

Список образуемых земельных участков и их основные характеристики приведены в Таблице 1-1, каталог координат поворотных точек – в Таблице 1-2.

Таблица 1-1

Условные обозначения образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка	Категория земель	Рекомендуемый вид разрешенного использования	Местоположение образуемого земельного участка
1	1586	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования	Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, г.Ленинск-Кузнецкий, ул.Топкинская, з/у 146
2	5486	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, г.Ленинск-Кузнецкий, пер.Кузбасский, з/у 17/1
3	5531	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, г.Ленинск-Кузнецкий, пер.Кузбасский, з/у 19/1
4	5458	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования	Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, г.Ленинск-Кузнецкий, пер.Кузбасский, з/у 21/1
5	4531	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, г.Ленинск-Кузнецкий, пер.Кузбасский, з/у 23/1
6	4504	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, г.Ленинск-Кузнецкий, пер.Кузбасский, з/у 25/1

Расчет нормативного размера земельных участков для строительства многоквартирных жилых домов выполнен в соответствии со статьей 25.2. «Градостроительные регламенты. Жилые зоны» Правил землепользования и застройки Ленинск-Кузнецкого городского округа, утвержденных решением Совета народных депутатов Ленинск-Кузнецкого городского округа от 25.10.2018 № 62, с учетом минимальных (2500 кв.м) и максимальных (не ограничивается) размеров земельных участков для зоны многоэтажной жилой застройки до 10 этажей (Ж-3).

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

В соответствии со ст.1 Градостроительного кодекса РФ территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования. Это земельные участки с условными номерами 1 и 4 .

Таблица 2-1

Условные обозначения образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка	Категория земель	Рекомендуемый вид разрешенного использования	Местоположение образуемого земельного участка
1	1586	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования	Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, г.Ленинск-Кузнецкий, ул.Топкинская, з/у 146
4	5458	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования	Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, г.Ленинск-Кузнецкий, пер.Кузбасский, з/у 21/1

3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории.

Для образуемых земельных участков с целью строительства многоквартирных жилых домов рекомендуемый вид разрешенного использования в соответствии с проектом планировки территории квартала «Профсоюзный» и Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» – Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6).

В границах жилых зон возможно формирование земельных участков, градостроительные регламенты на которые не распространяются, со следующим видом разрешенного использования – земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 (улично-дорожная сеть (12.0.1), благоустройство территории (12.0.2)).

4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).

Данный пункт не разрабатывался, т.к. в границах зон планируемого строительства многоквартирных жилых домов проектом межевания не предусматривается образование и (или) изменение лесных участков.

5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Данный проект межевания выполнен с учетом материалов ранее утвержденного проекта межевания «Внесение изменений в проект межевания территории микрорайона №2 Ленинск-Кузнецкого городского округа в части внесения в проект межевания земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов по ул.Топкинская,152/2, ул.Топкинская,152/3», выполненного ООО «Кадастровый Центр» в 2020г.

Координаты характерных точек границ территории условного микрорайона №2, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом для территориальных зон.

Таблица 5-1

Обозначение характерных точек границ	Координаты красных линий условного микрорайона МСК-42, зона 1, м	
	X	Y
1	2	3
№ п/п	X	Y
1	552838.89	1347627.34
2	552776.02	1347283.03
3	552850.54	1347241.18
4	552923.26	1347199.12
5	553093.42	1347099.33
6	553119.17	1347106.15
7	553246.74	1347460.90
1	552838.89	1347627.34