

КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР: ИВАНОВ СЕРГЕЙ АНДРЕЕВИЧ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ №40-11-111

Осуществление кадастровой деятельности в качестве индивидуального предпринимателя (ОГРНИП:
312402507200030)

Адрес: 249010, Калужская область, г. Боровск, ул. Ленина, д.80. Телефон: +7(961)120-56-77, +7(915)897-52-29.
Email: sergeivanoff@bk.ru

***Заказчик: Администрация муниципального образования
муниципального района «Боровский район»***

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО
СОСТАВЕ**

под линейным объектом «Газопровод низкого давления д.
Климкино в районе ул. Западная д.12, ул. 2-я Западная Боровского
района»

Пояснительная записка

Разработчик: _____ ИП Иванов С.А.

УТВЕРЖДЕНА Постановлением администрации муниципального образования сельского
поселения село Ворсино

от « » 201 г. №

2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКИ

№	Наименование	Страницы
	Часть 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	
1.1	Основания для выполнения работы	
1.2	Исходные материалы	
1.3	Функционально-планировочная организация территории проектирования	
	Часть 2. ПРАВОВАЯ ОСНОВА СИСТЕМЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ	
2.1	Действующая система кадастрового деления	
2.2	Анализ сложившейся застройки	
2.3	Правообладатели объектов недвижимости	
2.4	Сервитуты и иные обременения	
2.5	Порядок формирования границ земельных участков	
2.6	Рекомендации по порядку установления границ на местности	
	Часть 3. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ	
3.1	Общие указания по формированию земельных участков	
3.2	Формирование земельных участков объектов инженерной инфраструктуры	
3.3	Правовой статус объектов проектирования	
	Часть 4. ВЫВОДЫ ПО ПРОЕКТУ	
4.1	Выводы по проекту	
4.2	Основные показатели по проекту межевания	
	5. СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ	
5.1	Каталог координат поворотных точек красных линий, границ образуемых земельных участков, зоны ограничения проектируемого газопровода	
5.2	Проект границ земельных участков объектов проектирования	

Часть 1

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Основания для выполнения работы

Проект межевания территории разработан на основании заключенного муниципального контракта на выполнение работ по подготовке документации по проекту межевания территорий (линейный объект газопровод низкого давления в д. Климкино), в соответствии с техническим заданием. Основанием для подготовки проекта межевания части является Договор № от 2017 г.

Проект планировки и межевания территории разрабатывается в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, Земельным Кодексом РФ, Лесной кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», постановление Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 г. N564, Технические регламенты, Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 N 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации. Инструкция по топографической съемке в масштабе 1:500-1:5000. Приказ Министерства экономического развития РФ от 01.03.2016 №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.» Постановление правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей». Правилами землепользования и застройки МО СП село Ворсино, Боровского района Калужской области (утверждены решением сельской Думы МО СП с.Ворсино от 16.01.2013г. № 2), Генеральным планом муниципального образования сельского поселения село Ворсино (утвержден решением сельской Думы МО СП с.Ворсино от 05.12.2012г. № 56-гп);

Задачами разработки проекта является обеспечение следующих требований:

- обеспечение процесса архитектурно-строительного проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию проектируемого объекта;
- разработка проекта планировки и межевания территории для обеспечения строительства газопровода.

Особенностью подготовки проекта является стесненность реконструируемого района, размещение новых объектов, на территории которого требует соблюдения условий по обеспечению правоотношений, а также соблюдения охранных требований.

Настоящий проект разработан для территории, подлежащей проектированию и учитывает особенности проведения реконструкции на ней.

Подготовка проекта осуществляется в составе проекта планировки микрорайона в границах планировочного образования, т.е. в границах линий регулирования застройки, установленных проектом планировки микрорайона, содержит в своем составе градостроительные планы земельных участков и учитывает фактическое землепользование, градостроительные нормативы, установленные на данной территории. Правомерность формирования земельных участков определена действующим законодательством и нормативными актами муниципального уровня.

Участок под трассу газопровода расположен на застроенной территории - в сложившейся зоне жилой застройки. В настоящее время застройка по ул. Западная д.12,

ул. 2-я Западная в границах проектирования линейного объекта представлена малоэтажной застройкой, в виде одно-двухэтажных индивидуальных жилых домов.

В полосе отвода проектируемого распределительного газопровода и газопроводов-вводов, памятников истории и культурных наследий нет.

1.2 Исходные материалы

В качестве исходных материалов использованы:

1. Топографическая съемка территории в масштабе: 1:500, в цифровом виде в местной системе координат.
2. Проектные решения по установлению красных линий.
3. Материалы смежных границ земельных участков и проектов границ земельных участков на территории проектирования;
4. Материалы утвержденной градостроительной документации
5. Материалы установленных территориальных зон в пределах границ проектирования и установленных для них градостроительных регламентах.
6. Информация о выданных разрешениях на проведение проектно-изыскательских работ в пределах границ проектирования.
7. Материалы транспортных коммуникаций в пределах границ проектирования и на территориях, прилегающих к ним.
8. Информация об установленных сервитутах и иных обременениях.
9. Информация о рассматриваемых запросах юридических и/или физических лиц на предоставление земельных участков в пределах границ проектирования.
10. Информация о земельных участках в пределах границ проектирования учтенных (зарегистрированных) в государственном земельном кадастре на бумажной основе и в цифровом виде в местной системе координат.
11. Информация об установленных сервитутах и иных обременениях (при наличии).
12. Информация о нормативной площади земельных участков для размещения объектов социального и общественного назначения
13. Информация об объектах недвижимого имущества, являющихся имуществом РФ или субъекта РФ
14. Информация о строящихся объектах капитального строительства

Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Опорная межевая сеть выполнена для территории муниципального образования с определением контрольных пунктов полигонометрии.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного Кодекса РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа. Проектируемый газопровод отображен на генеральном плане с. Ворсино, поэтому проект межевания территории выполняется в виде отдельного документа с целью определения местоположения границ образуемых земельных участков под проектируемый газопровод. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами

1.3 Функционально-планировочная организация территории проектирования

Районом проектируемого объекта: Калужская область, Боровский район, д. Климкино, в районе ул. Западная д.12, ул. 2-я Западная.

Территория формируется из земель, находящихся в муниципальной собственности.

Проектом предлагается планировка территории на основании предоставленных материалов проектной документации на строительство газопровода.

Система землепользования на период проектирования представлена несколькими земельными участками, описанными выше.

Часть 2.

ПРАВОВАЯ ОСНОВА СИСТЕМЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

2.1 Действующая система землепользования

Территория в границах проектирования расположена в кадастровом квартале 40:03:061101, границы которого в свою очередь установлены в соответствии с кадастровым делением.

Планировочное решение выполнено проектом планировки согласно градостроительных требований и сложившейся планировочной структуры сельского поселения.

2.2 Анализ сложившейся застройки

Согласно представленным исходным данным на территории проектирования отсутствуют строения. Проектируемая линия газопровода идет вдоль линии электропередач низкого напряжения.

2.3 Правообладатели объектов недвижимости

Задача межевания земельных участков является специфичной и обусловлена временным и пространственным процессом развития.

Особенностью подготовки настоящего проекта является принятие решения относительно расположенных существующих линейных объектов (газопровод, ЛЭП 0.4 кВ).

2.4 Сервитуты и иные обременения

На территории проектирования установлены обременения. Обременениями земельного участка в границах проектирования являются охранные зоны узловых сооружений и линейных объектов инженерной инфраструктуры, которыми являются:

1. Линия электропередач 0.4 кВ;

Сервитут подлежит обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 9 ст. 23 ЗК РФ; ст. 27 Закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ)

2.5 Порядок формирования границ земельных участков

Границы земельных участков сформированы по аналогам разработанной документации по планировке территории муниципального образования.

Участки и части участков сформированы по охранный зоне проектируемой линии.

2.6 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 и других нормативно правовых актов по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации. И учитывает следующие виды работ:

- полевое обследование и оценку 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,
- 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 приемку результатов межевания производителем работ, государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков, формирование межевого дела,
- утверждение его в установленном порядке,
- 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 планировочных линий.

Часть 3. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

3.1 Общие указания по формированию земельных участков

Формирование земельных участков выполняется в строгой последовательности. Первоначально формируются участки объектов инженерной инфраструктуры исходя из условий определенного проектом планировки местоположения линий подключения к объектам и узловых сооружений.

Координирование объектов землепользования выполнено в местной системе координат на основе предоставленного топографо-геодезического материала.

Технология производства землеустроительных работ определена согласно действующего законодательства.

3.2 Формирование земельных участков объектов инженерной инфраструктуры

Первоначально выполнен расчет площадей земельных участков по объектам инженерных сетей энергоснабжения, связи, газоснабжения, который соблюдает принятые на территории муниципального образования требования, а именно:

- по проектируемой территории необходимо проложить подземный распределительный газопровод и газопроводов-вводов низкого давления. Прокладку производить в траншее, с последующей рекультивации территории.

- линейная часть объектов инженерной инфраструктуры, не расположенная непосредственно на поверхности земли (в подземном, воздушном исполнении) в границы земельного участка не включается и требует обеспечения необходимых мер по сохранности и обслуживанию.

Для обеспечения вышеуказанных мер настоящим проектом предлагается установление охранных зон линейных объектов и узловых объектов инженерной инфраструктуры (газораспределительных пунктов.)

Линейные объекты:

№ пп	Тип объекта землеустройства	Количество обособленных объектов	Общее количество объектов	Примечание
3	Газопровод низкого давления	1	1	-

Принимая во внимание допустимые погрешности топографо-геодезической основы территории проектирования (М 1:500) настоящим проектом координирование угловых точек обособленных участков существующих линейных объектов не предусмотрено. Координирование выполняется непосредственно при выполнении землеустроительных работ.

3.3 Правовой статус объектов проектирования

На период подготовки проекта межевания территория свободна от застройки и объекты планирования, предусмотренные проектом планировки, являются перспективными. В границах проектируемой территории отсутствуют объекты недвижимости, оформленные в установленном законом порядке, а также объекты самовольного размещения.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к предназначенным для строительства узловых объектов инженерной инфраструктуры. Подготовка градостроительных планов осуществляется в соответствии с

действующими нормативно правовыми документами по форме установленного образца с учетом ранее выполненных аналогов, принятых на территории муниципального образования.

Часть 4. ВЫВОДЫ ПО ПРОЕКТУ

4.1 Выводы по проекту

Настоящим проектом выполнено:

1. Формирование проекта границ земельных участков и частей земельных участков которые будут обременены:
 - объектом инженерной инфраструктуры (линейный-газопровод низкого давления);
 - объектов узловых сооружений;
2. Формирование охранной зоны объекта инженерной инфраструктуры.
3. Координирование объектов землепользования.
4. Подготовка градостроительных планов земельных участков.

Графические материалы выполнены в масштабе 1:500 и включают в себя план фактического использования территории и проект межевания территории, на которых указаны, границы земельных участков, контуры зданий и сооружений, существующие и проектируемые территории общего пользования, рекомендуемые публичные сервитуты.

Материалы изготовлены в 3 экз. на бумажном носителе, в 1 экз. в электронном. Приложен CD-диск с электронными файлами: - пояснительная записка с приложениями в формате .pdf; - чертеж межевания территории в формате .pdf, .tif; - списки координат поворотных точек границ образуемых земельных участков в формате .pdf, .doc; - границы образуемых земельных участков в формате .dwg.

Проект межевания территории является основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков и формирования объектов недвижимости.

4.2 Основные показатели по проекту межевания

В границах проектирования сформировано 2 земельных участка.

№ пп	Тип объекта землеустройства	Количество	Общая площадь (м2)
1	Газопровод низкого давления	2	
2	Земельный участок для строительства участка	2	1840
3	Строительная длина, м.	1	230 (уточняется проектом)
4	Ширина временного отвода, м.	1	8 (уточняется проектом)

Настоящим проектом обеспечиваются равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки в условиях проектируемой планировочной системы микрорайона.

Земельные участки объектов инженерной инфраструктуры выполнены по аналогам участков в сложившейся системе землепользования муниципального образования и не предусматривают требования по предоставлению участка на период строительства, так как территория в период проектирования является сформированным объектом землепользования, состоящим из двух земельных участков, непосредственно для осуществления строительства на нем.

Земельные участки, сформированные настоящим проектом, определены для их оформления после окончания строительства и признания объектами недвижимости в установленном законом порядке.

5. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

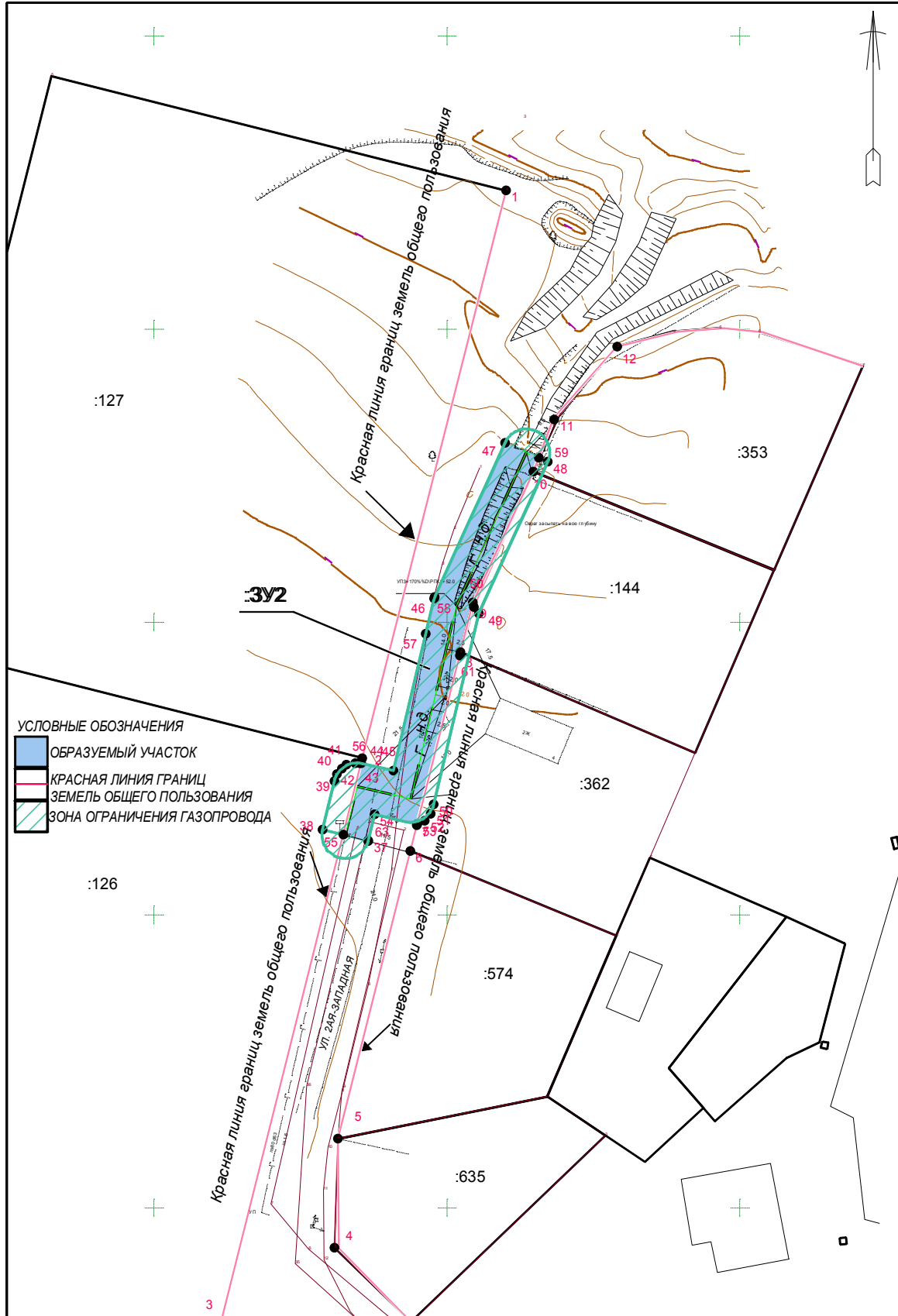
5.1 Каталог координат поворотных точек красных линий, границ образуемых земельных участков, зоны ограничения проектируемого газопровода (в соответствии с нумерацией Чертежа проекта планировки линейного объекта)

Система координат – МСК-40, Зона-1

№ точки	X(север), м	Y(восток), м	№ точки	X(север), м	Y(восток), м
1	510223.70	1323110.08	46	510154.06	1323097.84
2	510126.74	1323085.60	47	510180.59	1323109.91
3	510030.36	1323061.44	48	510177.37	1323117.23
4	510043.17	1323080.82	49	510151.45	1323105.45
5	510061.80	1323081.37	50	510118.90	1323097.75
6	510110.91	1323093.76	51	510117.28	1323097.26
7	510115.30	1323094.87	52	510116.09	1323096.25
8	510144.27	1323102.26	53	510115.49	1323094.93
9	510152.57	1323104.64	54	510117.16	1323087.64
10	510175.70	1323114.73	55	510113.73	1323082.31
11	510184.59	1323118.34	56	510125.92	1323085.38
12	510197.05	1323129.08	57	510148.04	1323096.42
13	509656.36	1323682.78	58	510154.28	1323097.93
14	509644.61	1323687.37	59	510178.06	1323115.69
15	509629.51	1323692.92	60	510153.38	1323104.47
16	509611.72	1323699.45	61	510144.85	1323102.32
17	509587.20	1323708.96	62	510115.46	1323094.89
18	509568.39	1323716.19	63	510112.61	1323086.57
19	509550.03	1323722.70	64	509582.81	1323713.08
20	509549.95	1323722.74	65	509585.77	1323720.51
21	509531.27	1323729.65	66	509571.28	1323726.29
22	509529.62	1323725.99	67	509485.26	1323760.46
23	509501.66	1323740.61	68	509485.21	1323763.47
24	509456.22	1323757.79	69	509481.86	1323765.56
25	509450.23	1323772.96	70	509478.31	1323764.21
26	509480.42	1323760.19	71	509477.50	1323762.35
27	509512.09	1323747.55	72	509476.51	1323755.32
28	509525.24	1323742.31	73	509477.32	1323761.48
29	509528.83	1323740.84	74	509477.04	1323758.88
30	509558.76	1323730.38	75	509476.97	1323758.21
31	509588.24	1323720.05	76	509476.97	1323757.51
32	509613.89	1323711.68	77	509477.05	1323756.99
33	509632.92	1323704.28	78	509477.25	1323756.34
34	509652.58	1323697.44	79	509477.44	1323755.95
35	509655.03	1323697.07	80	509477.87	1323755.32
36	509674.58	1323689.02	81	509478.44	1323754.76
37	510112.71	1323086.58	82	509478.73	1323754.53
38	510114.57	1323078.80	83	509479.44	1323754.15
39	510122.89	1323080.79	84	509583.03	1323712.92
40	510124.05	1323081.26	85	509586.15	1323720.43
41	510125.00	1323082.07	86	509575.74	1323724.49
42	510125.64	1323082.87	87	509558.56	1323730.35
43	510125.95	1323084.34	88	509558.56	1323730.55
44	510125.93	1323085.17	89	509496.26	1323753.87
45	510124.63	1323090.88	-	-	-

Чертеж красных линий; Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов

Система координат - МСК-40
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ. Калужская область, д.Климкино



Чертеж красных линий; Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов

Система координат - МСК-40
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ. Калужская область, д.Климкино

