

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ КЕМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Утверждено:

Администрации Кемского
муниципального района

от « » _____ 2019 г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
расположенной в районе дома № 18 по
улице Советской в п. Рабочеостровск

г. Петрозаводск
2019 г

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) | 3 |
| ВВЕДЕНИЕ | 4 |
| 1. Описание местоположения границ территории межевания | 5 |
| 2. Цели и задачи проекта межевания | 5 |
| 3. Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию | 6 |
| 4. Техничко-экономические показатели. | 8 |
| 5. Чертёж 1. Чертёж межевания территории М 1:1000 | 10 |
| МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ | 11 |
| <i>Графические материалы</i> | 13 |
| Чертеж 2. Чертёж межевания территории. Материалы по обоснованию. М 1:1000 | 14 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 15 |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ | 16 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ | 17 |

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
расположенной в районе дома № 18 по
улице Советской в п. Рабочеостровск

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
утверждаемая

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории, расположенной в районе улицы Советской в посёлке Рабочеостровск для объекта жилой застройки – многоквартирного жилого дома № 18, - разработан на основании:

- 1) Пункт 3 статьи 11.3 Земельного кодекса РФ;
- 2) Ст.43 Градостроительного кодекса РФ.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Проект межевания территории для объекта жилой застройки – многоквартирного жилого дома № 18 состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

Исходные данные и условия, используемые для подготовки проекта:

1. Карта границ территориальных зон п. Рабочеостровск.
2. Правила землепользования и застройки Рабочеостровского сельского поселения.
3. Постановление Администрации Кемского муниципального района № 650 от 22.07.2019 г.
4. Инженерно-геодезические изыскания, выполненные в 2019 г. в Местной системе координат Республики Карелия (МСК-10);
5. Сведения Единого Государственного Реестра Недвижимости.

Графические материалы в основной части и в материалах по обоснованию представлены в масштабе 1:1000 на бумажном носителе.

1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ МЕЖЕВАНИЯ

Территория ориентировочной площадью 0,16 Га, подлежащая межеванию для объекта жилой застройки - многоквартирного жилого дома № 18, расположена в кадастровом квартале 10:02:0090107, в районе д. № 18 по улице Советской в п. Рабочеостровск Рабочеостровского сельского поселения Кемского муниципального района Республики Карелия.

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Земельный участок, подлежащий межеванию, расположен на территории п. Рабочеостровск, у грунтовой дороги местного значения, в водоохранной зоне Белого моря.

Формирование земельных участков под многоквартирным жилым домом обусловлено необходимостью постановки земельных участков на государственный кадастровый учет. Главная цель настоящего проекта - подготовка материалов по проекту межевания территории для объекта жилой застройки - многоквартирного жилого дома № 18. Для обеспечения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- анализ фактического землепользования;
- определение необходимости установления публичных сервитутов;
- определение границ территории, под объекты жилой застройки;
- указание существующих зданий, функционально связанных с проектируемыми объектами, для обеспечения деятельности которых проектируются земельные участки;
- определение границ существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков и площадей таких земельных участков в соответствии с нормативными требованиями и с учетом фактически сложившихся на местности границ земельных участков.

3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ОБРАЗОВАНИЮ

Образование земельных участков для объекта жилой застройки осуществляется из земель государственной или муниципальной собственности, свободной от прав третьих лиц, поэтому нет необходимости в изъятии земельных участков для муниципальных нужд.

Дополнительно настоящим проектом устанавливаются:

- границы вновь образуемых земельных участков. Участок выделен на свободной территории, выявленной в процессе межевания;
- отображаются границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете в Едином Государственном Реестре Недвижимости, зоны с особыми условиями использования территории.

Сведения о вновь образуемых земельных участках представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1 - Ведомость образуемых земельных участков

| № п/п | Условный номер ЗУ по проекту межевания | Местоположение | Категория земель | Разрешенное использование | Площадь (кв. м) | Примечания | Обременения |
|----------|--|--|-----------------------------|---|--------------------|------------|-------------|
| 1 | :ЗУ1 | Российская Федерация, Республика Карелия, Кемский район, Рабочеостровское сельское поселение, п. Рабочеостровск, ул. Советская, д. 18 | Земли населённых пунктов | Основной вид: Многokвартирные жилые дома не выше 4-х этажей | 1613 | - | - |

Каталог координат характерных точек границ земельных участков в системе координат МСК-10 приведены в таблице 3.2.

Таблица 3.2 - Каталог координат характерных точек границ земельного участка

| Характерная точка | Абцисса (X), м | Ордината (Y), м | Горизонтальное проложение, м |
|-------------------|----------------|-----------------|------------------------------|
| :ЗУ1 | | | |
| 1 | 701057.52 | 1529597.90 | 15.46 |
| 2 | 701051.67 | 1529612.21 | 28.45 |
| 3 | 701072.28 | 1529631.82 | 9.63 |
| 4 | 701067.46 | 1529640.15 | 22.94 |
| 5 | 701049.81 | 1529654.79 | 2.22 |
| 6 | 701048.34 | 1529653.13 | 2.44 |
| 7 | 701046.42 | 1529654.63 | 8.29 |
| 8 | 701041.39 | 1529648.05 | 3.16 |
| 9 | 701038.79 | 1529649.85 | 25.22 |
| 10 | 701025.67 | 1529628.30 | 9.08 |
| 11 | 701031.08 | 1529621.01 | 9.14 |
| 12 | 701027.61 | 1529612.56 | 11.05 |
| 13 | 701034.87 | 1529604.22 | 3.63 |
| 14 | 701037.53 | 1529601.75 | 11.03 |
| 15 | 701042.97 | 1529592.15 | 15.65 |

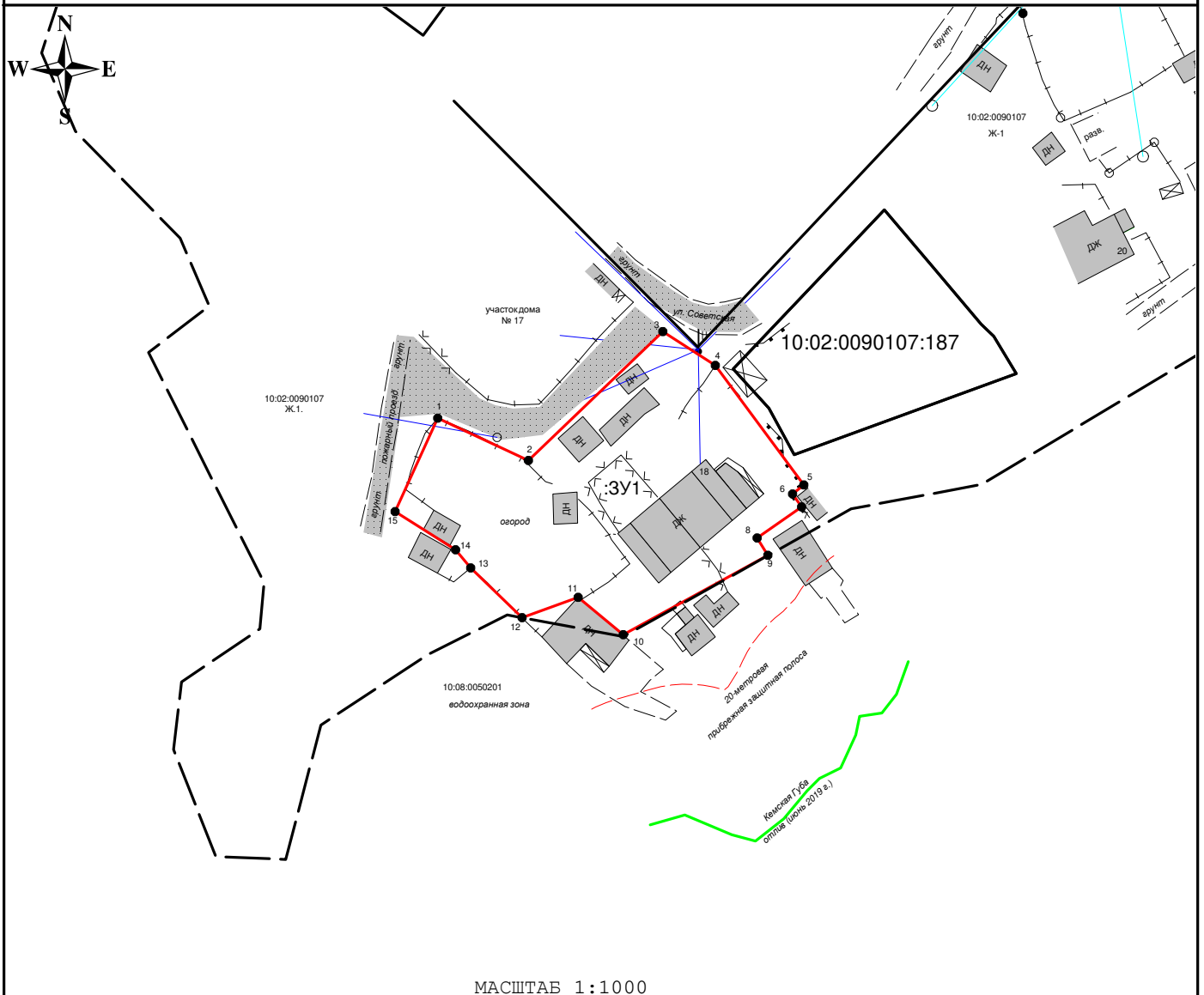
4. ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

4.1. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

| № п/п | Наименование показателей | Единица измерения | Проектные предложения |
|----------|--|----------------------|--------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Площадь проектируемой территории - всего | кв.м | 1613 |
| | Основные виды разрешенного использования: | - | - |
| | 1. объекты индивидуального жилищного строительства, не выше 2-х этажей; | - | - |
| | 2. жилые дома блокированной застройки, не выше 3-х этажей; | - | - |
| | 3. многоквартирные жилые дома не выше 4-х этажей; | кв.м | 1613 |
| | 4. детские дошкольные учреждения; | - | - |
| | 5. общеобразовательные детские учреждения; | - | - |
| | 6. ведение личного подсобного хозяйства. | - | - |
| | Условно разрешенные виды использования: | - | - |
| | 1. детские дома; | - | - |
| | 2. административно-управленческие здания; | - | - |
| | 3. амбулаторно-поликлинические учреждения; | - | - |
| | 4. аптеки; | - | - |
| | 5. продовольственные магазины; | - | - |
| | 6. непродовольственные магазины; | - | - |
| | 7. многоквартирные жилые дома выше 3-х этажей; | - | - |
| | 8. открытые спортивно-физкультурные сооружения; | - | - |
| | 9. общественные бани; | - | - |
| | 10. отделения банков, осуществляющих прием коммунальных платежей у населения; | - | - |
| | 11. административно-управленческие здания; | - | - |
| | 12. амбулаторно-поликлинические учреждения; | - | - |
| | 13. аптеки; | - | - |
| | 14. рынки; | - | - |
| | 15. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты); | - | - |
| | 16. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты); | - | - |
| | 17. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; | - | - |
| | 18. культовые сооружения; | - | - |
| | 19. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты). | - | - |
| | Вспомогательные виды разрешенного использования: | - | - |
| | 1. садоводство, огородничество на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства, жилого дома блокированной застройки; | - | - |
| | 2. теплицы, парники на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства, жилого дома блокированной застройки; | - | - |
| | 3. встроенные или отдельностоящие гаражи, открытые стоянки без технического обслуживания на 1-2 легковые машины на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства, жилого дома блокированной застройки; | - | - |
| | 4. игровые площадки; | - | - |
| | 5. детские игровые площадки на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства, жилого дома блокированной застройки, многоквартирного дома; | - | - |
| | 6. колодцы для забора воды индивидуального | - | - |

| | | | |
|---|--|------|---|
| | пользования на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки; | - | - |
| | 7. индивидуальные бани, сауны на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства; | - | - |
| | 8. ограждения земельных участков под объектами индивидуального жилищного строительства; | - | - |
| | 9. отделение связи на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому; | - | - |
| | 10. отделение банков, осуществляющих прием коммунальных платежей на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому; | - | - |
| | 11. аптека на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому; | - | - |
| | 12. предприятия бытового обслуживания на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому (пошивочные ателье, мастерские по ремонту бытовых машин и приборов нормируемой площадью до 100 м ² , мастерские по ремонту обуви нормируемой площадью до 100 м ² , парикмахерские, мастерские по ремонту часов нормируемой площадью до 100 м ²); | - | - |
| | 13. продовольственные магазины на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному дому (кроме магазинов суммарной торговой площадью более 1000 м ² и специализированных рыбных и овощных магазинов); | - | - |
| | 14. непродовольственные магазины на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному дому (кроме специализированных магазинов, строительных, москательно-химических и других товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки, магазинов с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов); | - | - |
| | 15. предприятия общественного питания на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты с числом мест не более 30); | - | - |
| | 16. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому; | - | - |
| | 17. места парковки легковых автомобилей на земельном участке основного объекта; | - | - |
| | 18. элементы благоустройства. | - | - |
| 3 | Территории, не подлежащие межеванию | КВ.М | - |

ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



МАСШТАБ 1:1000

Условные обозначения:

- | | | | |
|----------|---|---|--|
| | - Граница земельного участка, установленная (уточненная) при проведении кадастровых работ | 1 - Надписи номеров характерных точек участка | |
| :3У1 | - условный номер земельного участка | | - откос (овраг) |
| • | - обозначение характерной точки участка | | - Граница земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством, включенная в ЕГРН и не изменяемая при проведении кадастровых работ |
| | - граница кадастрового квартала | | - навесы |
| :0090107 | - надписи номера кадастрового квартала | | - здания, строения |
| | - металлические ограждения | | - территории общего пользования |
| | - деревянные ограждения | | - лес хвойный |
| ○ | - опора ВЛЭП | | - 20-метровая прибрежная полоса |
| | - направление ЛЭП | | - линии застройки |
| | - красные линии | | |

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ,**

расположенной в районе д. № 18 по улице Советской в п.
Рабочеостровск

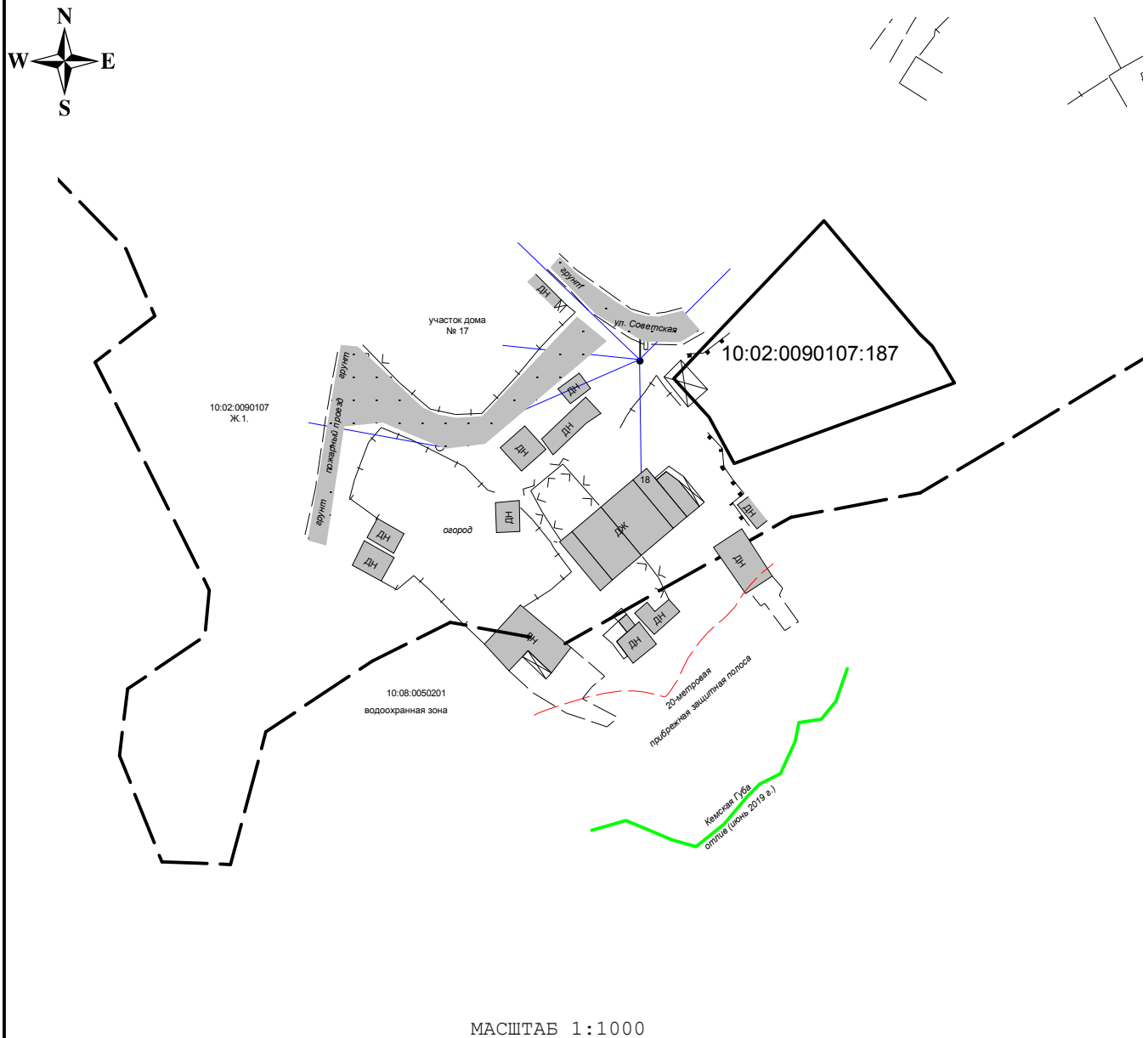
РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТЫ

1. Выявлены территории, свободные от прав третьих лиц для размещения земельных участков под объекта жилой застройки - многоквартирного жилого дома № 18, выявлены границы существующих земельных участков.
2. Необходимость установления публичного сервитута отсутствует.
3. Установлено местоположение существующих объекта капитального строительства.
4. Зоны с особыми условиями использования территорий, особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия отсутствуют.
5. Установлены границы образуемого земельного участка.

Материалы по обоснованию в графическом формате включены в состав Приложения настоящего проекта межевания.

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ.



МАСШТАБ 1:1000

Условные обозначения:

- | | | | |
|----------|--|--|--|
| :187 | - надписи кадастрового номера земельного участка | | - откос (овраг) |
| • | - обозначение характерной точки участка | | - Граница земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством, включенная в ЕГРН и не изменяемая при проведении кадастровых работ |
| | - граница кадастрового квартала | | - навесы |
| :0090107 | - надписи номера кадастрового квартала | | - здания, строения |
| | - металлические ограждения | | - территории общего пользования |
| | - деревянные ограждения | | - лес хвойный |
| ○ | - опора ВЛЭП | | - 20-метровая прибрежная полоса |
| ← | - направление ЛЭП | | |

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате подготовки проекта межевания территории установлены границы подлежащих образованию земельных участков.

Подготовлены материалы по обоснованию, разработаны чертежи проектов межевания территории в масштабах 1:1000 и 1:1000 соответственно.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации № 190-ФЗ от 29.12.2004 г.;
2. Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001 г.;
3. Правила землепользования и застройки Рабочеостровского сельского поселения;
4. Федеральный Закон «О кадастровой деятельности» № 221-ФЗ от 24.07.2007 г.;
5. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ;
6. СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
7. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
8. СП 34.13330.2010 «СНиП 2.05.02-85* «Автомобильные дороги».

ПРИЛОЖЕНИЯ

