РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ

АДМИНИСТРАЦИЯ КЕМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Утверждено:

_____

Администрации Кемского
муниципального района

от « »_____ 2018 г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,

расположенной в районе д. № 7 по улице Портовой в п. Рабочеостровск.

г. Петрозаводск

2018 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. Перечень и сведения об образуемых участках и участках общего пользования..... 6

4. Технико-экономические показатели. 8

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ.....11

Графические материалы 13

Чертеж 1. Чертёж межевания территории. Материалы по обоснованию. М 1:1000 14

Чертеж 2. Чертёж межевания территории М 1:1000 15

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 16

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ 17

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,

расположенной в районе д. № 7 по улице Портовой в п. Рабочеостровск

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

утверждаемая

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории, расположенной в районе улицы Портовой в поселке Рабочеостровск для объекта жилой застройки - многоквартирного жилого дома № 7 разработан на основании:

1) Пункт 3 статьи 11.3 Земельного кодекса РФ;
2) Заявление представителя собственников квартир многоквартирного дома, расположенного по адресу: п. Рабочеостровск, ул. Портовая, д. 7.
3) Техническое задание.
4) Ст.43 Градостроительного кодекса РФ.
5) Постановление Администрации Кемского муниципального района № 100 от 16.02.2018 г.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемого земельного участка.

Проект межевания территории для объекта жилой застройки – многоквартирного жилого дома № 7 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 градостроительного зонирования территории п. Рабочеостровск;

2. Правила землепользования и застройки Рабочеостровского сельского поселения;

3. Техническое задание на выполнение проекта планировки и межевания территории, расположенной в районе д. № 7 по улице Портовой в поселке Рабочеостровск.

4. Инженерно-геодезические изыскания, выполненные в 2018 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, а также в форме электронного документа в формате PDF.

1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ МЕЖЕВАНИЯ

Территория ориентировочной площадью 0,1 га, подлежащая межеванию для объекта жилой застройки - многоквартирного жилого дома № 7, расположена в кадастровом квартале 10:21:09 01 06, в районе д. № 7 по улице Портовой в п. Рабочеостровск Рабочеостровского сельского поселения Кемского Муниципального района Республики Карелия.

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Земельный участок для объекта жилой застройки - многоквартирного жилого дома № 7 расположен на территории п. Рабочеостровск вдоль улицы Портовой, в 53 метрах от берега Белого моря.

Формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом № 7 обусловлено необходимостью постановки земельного участка под многоквартирным жилым домом на государственный кадастровый учет. Главная цель настоящего проекта - подготовка материалов по проекту межевания территории для объекта жилой застройки - многоквартирного жилого дома № 7. 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. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ УЧАСТКАХ И УЧАСТКАХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Образование земельных участков для объекта жилой застройки - многоквартирного жилого дома № 7 осуществляется из государственных земель, собственность на которые не разграничена, свободной от прав третьих лиц, поэтому нет необходимости в изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Настоящим проектом устанавливаются:

- границы вновь образуемого земельного участка. Участок выделен на свободной территории, выявленной в процессе межевания;

- отображаются границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете в Едином Государственном Реестре Недвижимости.

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, Рабочеостровс-кое сельское поселение, п. Рабочеостровск ул. Портовая, д. 7	Земли населённых пунктов	***Основной вид:*** Многоквартир-ные жилые дома не выше 3-х этажей	1 023	-	-

Каталог координат характерных точек границ земельных участков для объекта жилой застройки - многоквартирного жилого дома № 7 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			
н1	702527,32	1530003,90	12,15
н2	702521,60	1530014,62	19,40
н3	702504,17	1530006,11	3,63
н4	702502,32	1530009,24	10,69
н5	702510,85	1530015,67	16,26
н6	702502,00	1530029,32	25,71
н7	702479,54	1530016,80	17,10
н8	702486,64	1530001,24	3,51
н9	702488,28	1529998,14	14,54
н10	702495,44	1529985,48	36,83

Необходимость образования участков с целью отнесения к территориям общего пользования отсутствует.

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	1 023
2	**Зона жилой застройки (Ж.1)**	**кв.м**	**1 023**
	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 3-х этажей**;	**кв.м**	**1 023**
	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 отдельно стоящие 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 м2, мастерские по ремонту обуви нормируемой площадью до 100 м2, парикмахерские, мастерские по ремонту часов нормируемой площадью до 100 м2);	-	-
	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 м2 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	-

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,

расположенной в районе д. № 7 по улице Портовой в п. Рабочеостровск

РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТЫ

1. Выявлены территории, свободные от прав третьих лиц для размещения земельного участка под объектом жилой застройки - многоквартирного жилого дома № 7, выявлены границы существующих земельных участков.
2. Необходимость установления публичного сервитута отсутствует.
3. Установлено местоположение существующих объектов капитального строительства.
4. Выявлено отсутствие зон с особыми условиями использования территорий, отсутствие особо охраняемых природных территорий, отсутствие границ территорий объектов культурного наследия.
5. Установлены границы образуемого земельного участка.

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Подготовлены материалы по обоснованию, разработаны чертежи проекта межевания территории в масштабе 1:1000.

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Чертёж 1

ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ.

МАСШТАБ 1:1000

Условные обозначения:

- Граница земельного участка, установленная (уточненная) при проведении кадастровых работ
- 1 - Надписи номеров характерных точек участка
- :28 - 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
- :0060118 - надписи номера кадастрового квартала
- навесы
- металлические ограждения
- здания, строения
- деревянные ограждения
- территории общего пользования
- опора ВЛЭП
- лес хвойный
- направление ЛЭП
- 20-метровая прибрежная полоса

Чертёж 2

ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

МАСШТАБ 1:1000

Условные обозначения:

- Граница земельного участка, установленная (уточненная) при проведении кадастровых работ
- 1 - Надписи номеров характерных точек участка
- :ЗУ1 - 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
- :0060118 - надписи номера кадастрового квартала
- навесы
- металлические ограждения
- здания, строения
- деревянные ограждения
- территории общего пользования
- опора ВЛЭП
- лес хвойный
- направление ЛЭП
- 20-метровая прибрежная полоса
- красные линии
- линии застройки

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, утвержденные Решением Совета Рабочеостровского сельского поселения от 03.04.2013 года № 31-2/135;

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».