



Общество с ограниченной ответственностью «КООРДИНАТОР»
(ООО «КООРДИНАТОР»)

ИНН 1001314523; КПП 100101001; ОГРН 1161001061099

185001 г. Петрозаводск, Литейная площадь, 3, офис 1.6

Тел: +7 (911) 400-400-2; 63-40-02; vk.com/koordinatorptz

<https://koordinatorptz.ru>; R4004002@yandex.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА № 2а
по ул. Школьная в г. Кемь
Кемского муниципального района Республики Карелия

Заказчик: Администрация Кемского муниципального района

Подрядчик: ООО «Координатор»

Директор ООО «Координатор»

Кадастровый инженер

Раппаков В.В.

Шевырнев П.Н.

Утвержден Постановлением Администрации

Кемского муниципального района

№ _____ от « _____ » _____ 20__ года

г. Петрозаводск, 2018

СОСТАВ ПРОЕКТА

	СОДЕРЖАНИЕ	№ Страницы чертежа
Часть 1	Текстовая часть (пояснительная записка)	3
	1. Общая часть	4
	2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом	6
	3. Основные показатели по проекту межевания	7
Часть 2	Графическая часть	
	Чертеж проекта межевания территории М 1:1000	9

Текстовая часть (пояснительная записка)

1. Общая часть

Проект межевания территории многоквартирного жилого дома № 2а по ул. Школьная в г. Кемь Кемского муниципального района Республики Карелия, разработан в виде отдельного документа в соответствии с Договором подряда от 02.08.2018 г., градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности с целью образования земельного участка под многоквартирным домом и подготовлен в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке использовались:

1. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (с изменениями и дополнениями);
4. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
5. Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);
6. Правила землепользования и застройки Кемского городского поселения, утвержденные Решением Совета Кемского городского поселения от 26.04.2013 года № 38-2/216;
7. Кадастровый план территории квартала 10:02:0080629 № КУВИ-001/2018-12303456 от 30.10.2018 г.
8. Приказ Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 г. №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".

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются Правила землепользования и застройки, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Земельным кодексом Российской Федерации и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенной территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, а также в целях установления границ застроенных земельных участков.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков устанавливаются согласно градостроительному регламенту применительно к определенной территориальной зоне.

Проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;
- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цель разработки проекта межевания

1. Установление границ земельного участка.
2. Формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них. Основными задачами проекта межевания территории являются:
 1. Формирование границ земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного дома.
 2. Координирование объекта землепользования.
 3. Установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка.
 4. Установление адреса образуемого земельного участка.
 5. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка для размещения многоквартирного дома.

Исходные материалы, используемые в проекте межевания

1. Материалы топографической съемки М 1:500.
2. Правила землепользования и застройки Кемского городского поселения.
3. Генеральный план Кемского городского поселения.
4. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат: МСК-10. Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям приказа Минэкономразвития РФ №90 от 01.03.2016 г. "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".

Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельного участка на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания. Вынос межевых знаков на местности выполняется согласно договору на кадастровые (геодезические работы), по возможности – после осуществления кадастрового учета земельного участка.

2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом.

При формировании границы земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия, о границах смежных земельных участков.

Проектируемый объект ЗУ1 расположен на территории г. Кемь, Кемского муниципального района Республики Карелия в границах кадастрового квартала 10:02:0080629 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-2» - Жилая зона застройки малоэтажными блокированными и многоквартирными домами.

На образуемом участке ЗУ1 располагается здание - многоквартирный дом № 2а. Восточная и северная части земельного участка, а именно 357 кв. м. находятся в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства. Граница охранной зоны объекта электросетевого хозяйства отображена на чертеже межевания территории. Для данных частей земельных участков предопределяется особый режим использования территории согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.06г. № 491, в состав общего имущества включаются:

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Принцип расчета площадей земельных участков объектов проектирования, и формирования границ, основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены.

Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

Красные линии градостроительным регламентом в г. Кемь не установлены.

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 1.

Таблица 1

Обозначение образуемого земельного участка	Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
		X	Y
1	2	3	4
ЗУ1	1	699499,63	1526165,28
	2	699517,83	1526194,89
	3	699498,41	1526205,79
	4	699496,66	1526202,18
	5	699487,07	1526206,09
	6	699473,95	1526184,28

3. Основные показатели по проекту межевания

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 2.

Таблица 2

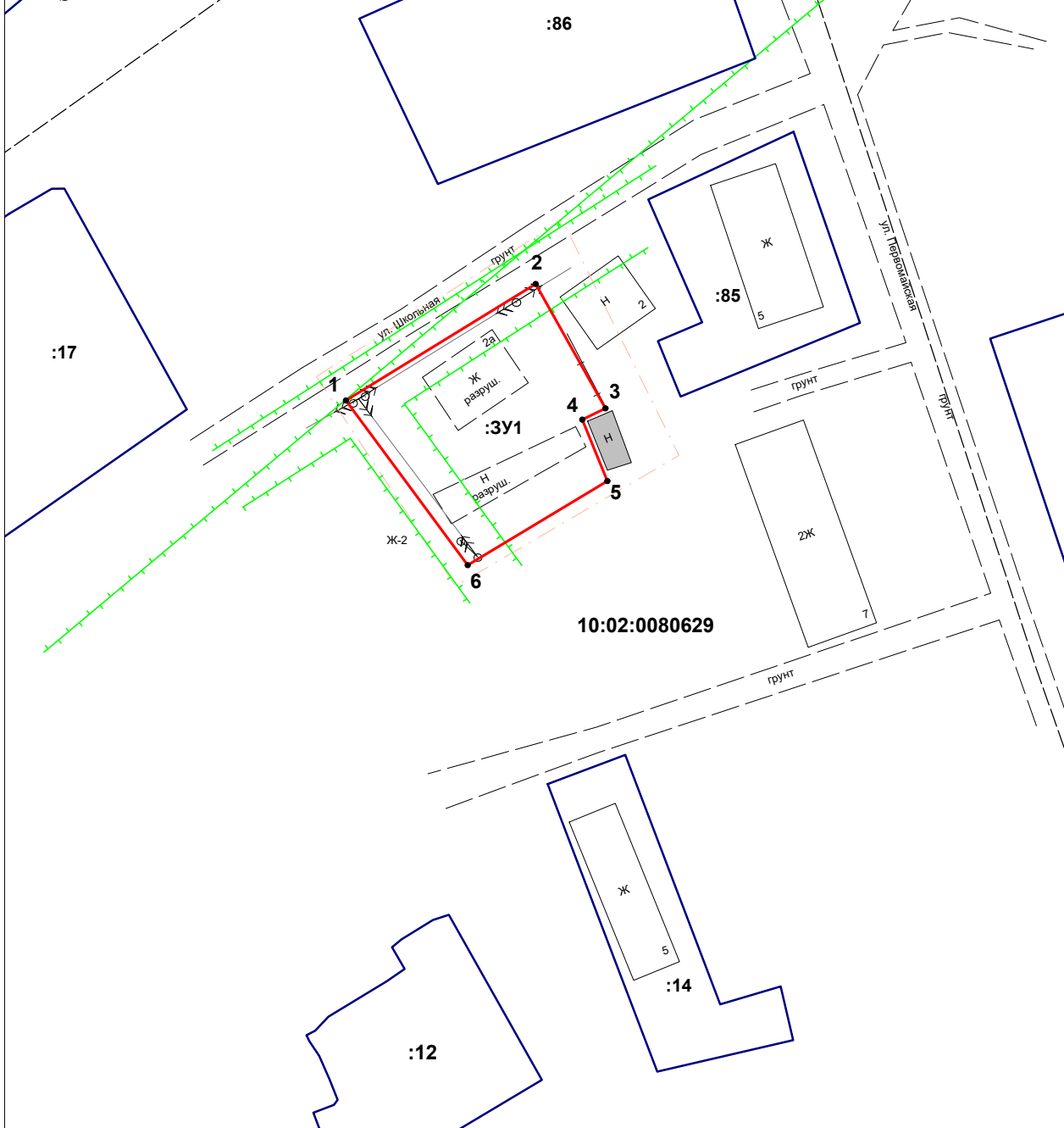
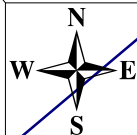
Обозначение образуемого земельного участка	Адрес (местоположение)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.
ЗУ1	Республика Карелия, Кемский муниципальный район, Кемское городское поселение, г. Кемь, ул. Школьная, д. 2а	Земли населенных пунктов	Малоэтажные жилые блокированные и многоквартирные дома с придомовыми участками	1000 кв.м.

Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки.

Земельный участок, сформированный настоящим проектом определен для его оформления и признания его объектом недвижимости в установленном законом порядке.

Графическая часть

Чертеж межевания территории



Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

условная граница территории планировки и межевания

красные линии улиц существующие

охранные и санитарно-защитные зоны объектов

:2 границы существующих земельных участков

Ж здания, строения

существующие инженерные коммуникации

граница кадастрового квартала

10:02:0080101 обозначение кадастрового квартала

20-ти метровая береговая полоса водного объекта общего пользования

Ж-2 обозначение территориальной зоны

:3У1 условный номер образуемого земельного участка

границы образуемых земельных участков