

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ КОНДОПОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Российская Федерация, Республика Карелия, Кондопожский район,
п. Гирвас, ул. Русова, д.6

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Утвержден Постановлением Администрации
Кондопожского муниципального района

№ _____ от « _____ » _____ 2019 года

Проект разработал:
Кадастровый инженер

Киреенко Роман Владимирович

Кондопога, 2019 г.

Содержание

№ п/п	Наименование документов	стр.	Примечание
Текстовая часть			
1	Пояснительная записка	3	
Графическая часть			
2	Проект межевания и планировки территории		
	Схема расположения земельных участков в границах элемента планировочной структуры (квартале)	6	
	Чертеж межевания территории М 1:500	7	
	Схема расположения земельных участков	8	

Пояснительная записка

Проект межевания территории для размещения объекта "Многоквартирный жилой дом" расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Кондопожский район, п. Гирвас, ул. Русова, д.6 разработан на основании:

Постановление Администрации Кондопожского муниципального района № 336 от 20.05.2019 г. «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории в п. Гирвас»

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зоны планируемого размещения объектов жилой застройки – многоквартирный жилой дом №6 в п. Гирвас.

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

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 10:03:0020104, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Карелия от 07.05.2019 г. № КУВИ-001/2019-10236262.

Формируемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2 (Зона многоквартирной жилой застройки).

Зона предназначена для:

Основные виды разрешенного использования

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО
Код	Наименование / Описание	
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	<ul style="list-style-type: none">- минимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.- максимальная площадь земельного участка – не установлена;- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.- минимальное количество этажей объекта капитального строительства – 2 этажа;- максимальное количество этажей объекта капитального строительства – 4 этажа, включая мансардный этаж;- максимальный процент застройки земельного участка – 25%- минимальный процент озеленения – 25%

Примечание:

1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

2. В условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки.

3. Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

Требования к ограждению земельных участков:

Максимальная высота ограждения земельного участка на границе с соседними участками:

- 1) ограждение со стороны улицы – 1,8 м.;
- 2) сплошное ограждение между соседними участками – 1,5 м.;
- 3) решетчатое ограждение между соседними участками – 2,0 м.

Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и прочее).

Минимальный размер земельного участка 1000 кв.м. Максимальный размер земельного участка в указанной зоне не установлен Правилами землепользования и застройки Гирвасского сельского поселения.

Согласно Правил 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.

Обременения в границах проектирования (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры) отсутствуют.

В пределах границ проектируемого земельного участка под многоквартирный жилой дом объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. В соответствии с этим границы территорий объектов культурного наследия на чертеже межевания территории не отображены. Границы территорий объектов культурного наследия в проекте не разрабатываются.

Красные линии градостроительным регламентом в д. Тивдия не установлены.

В силу ч.1 ст.16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ от 29.12.2004г., постановления Конституционного Суда РФ от 28 мая 2010 г. N 12-П положения частей 2 и 5 статьи 16 во взаимосвязи с частями 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, пунктом 3 статьи 3 и пунктом 5 статьи 36 Земельного кодекса РФ как предусматривающие переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме сформированного и поставленного на кадастровый учет земельного участка под данным домом без принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решения о предоставлении им этого земельного участка в собственность и без государственной регистрации перехода права собственности на него признаны не противоречащими Конституции РФ, право собственности на образуемый земельный участок для обслуживания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Кондопожский район, п. Гирвас, ул. Русова, д.6 возникает в связи с нахождением на данном земельном участке многоквартирного жилого дома (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 18.05.2012 №289).

Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям (земельным участкам) общего пользования: ул. Русова.

Основанием для проведения работ является:

Постановление Администрации Кондопожского муниципального района № 336 от 20.05.2019 г. «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории в п. Гирвас»

Исходными данными для разработки проекта межевания территории являются:

- Кадастровый план территории от 07.05.2019 г. № КУВИ-001/2019-10236262, выданный филиалом федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Карелия.

В процессе разработки проекта межевания территории использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ;
- Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ от 29.12.2004г.
- Правила землепользования и застройки Гирвасского сельского поселения, утвержденные решением совета Кондопожского муниципального района XXXXI сессии XXVII созыва №2 от 25.04.2018 г.;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 24.11.2008 N 412 (с изм. от 30.06.2011) "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков" (вместе с "Требованиями к подготовке межевого плана")
- другие нормативно-правовые акты.

***Ведомость координат поворотных точек границ
образуемого земельного участка, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Республика Карелия, Кондопожский район,
п. Гирвас, ул. Русова, д.6***

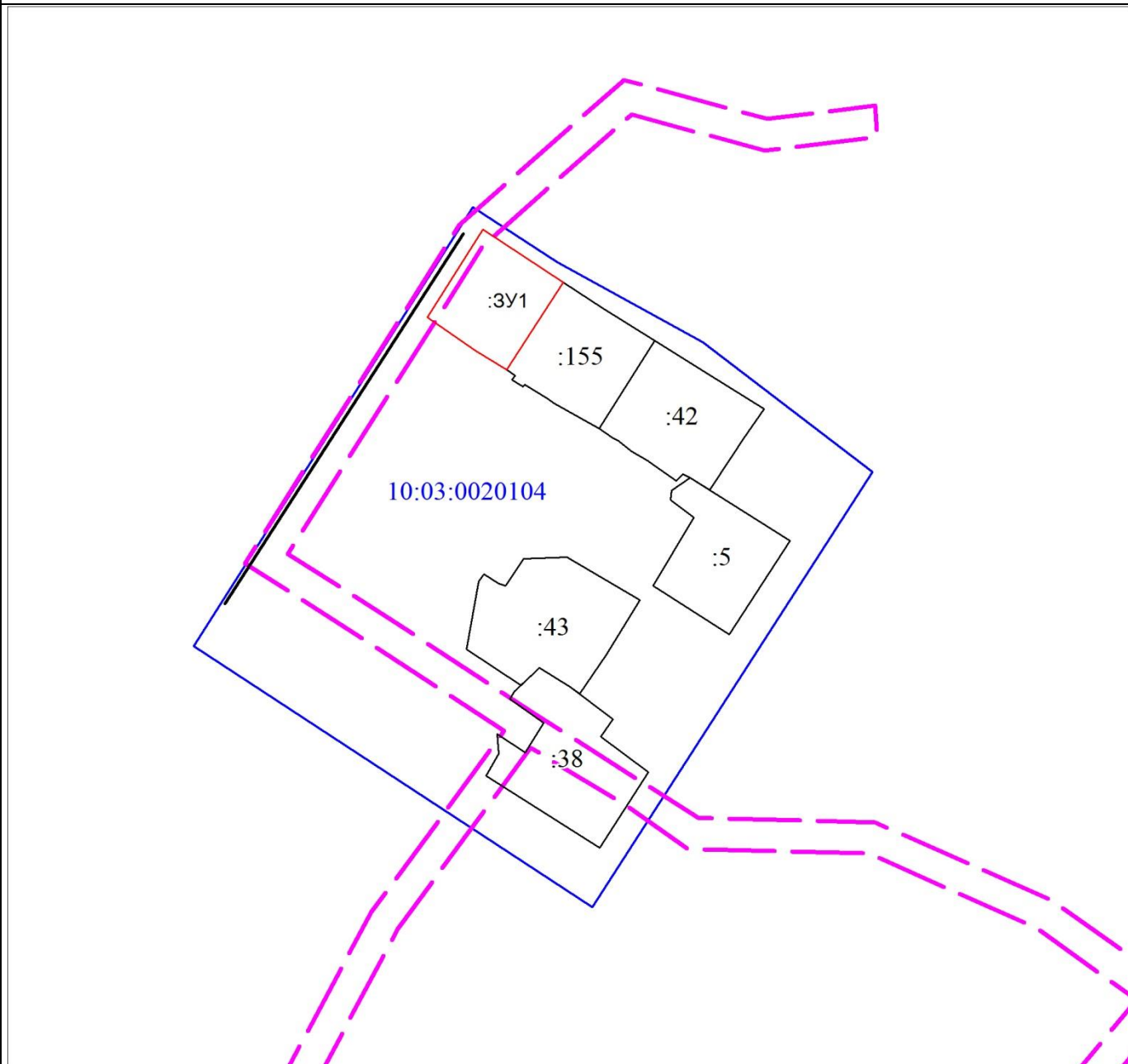
Система координат: МСК-10

Обозначение участка	:ЗУ1	
Площадь, (кв.м.):	1024 кв.м.	
№ точки	X, м	Y, м
1	420802.71	1485022.22
12	420774.70	1485004.08
н1	420780.79	1484994.11
н2	420791.58	1484978.76
н3	420819.58	1484996.55

Основные характеристики участка:


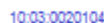



Обозначение на схеме	:ЗУ1
Адрес участка	Республика Карелия, Кондопожский район, п. Гирвас, ул. Русова, д.6
Площадь участка	1024 кв.м.
Разрешенное использование	Основной вид разрешенного использования - малоэтажная многоквартирная жилая застройка.
Категория земель	земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-2 Зона многоквартирной жилой застройки.

**Схема расположения земельных участков
в границах элемента планировочной структуры (квартале)**



Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

-  Граница кадастрового квартала
-  Обозначение кадастрового квартала
-  Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
-  Границы существующих земельных участков
-  Здания, строения

Проект межевания территории



Масштаб 1:500

Условные обозначения:







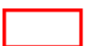



	существующие инженерные коммуникации		граница кадастрового квартала
	линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	10:03:0020104	обозначение кадастрового квартала
	Охранная зона ЛЭП	Ж-2	обозначение территориальной зоны
	границы существующих земельных участков	:ЗУ1	условный номер образуемого земельного участка
	здания, строения		границы образуемых земельных участков

Схема расположения земельных участков



Условные обозначения:

-  граница кадастрового квартала
-  обозначение кадастрового квартала
-  обозначение территориальной зоны