

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ КОНДОПОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА № 7
по ул. Сунской в п. Гирвас
Кондопожского муниципального района Республики Карелия**

Утвержден Постановлением Администрации
Кондопожского муниципального района

№ _____ от « _____ » _____ 2020 года

Проект разработал:
Кадастровый инженер



Шевырнев Павел Николаевич

г. Петрозаводск, 2020

СОСТАВ ПРОЕКТА

	СОДЕРЖАНИЕ	№ Страницы чертежа
Часть 1	Основная часть (утверждаемая)	
	Текстовая часть	
	1. Общая часть	4
	2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом	6
	3. Основные показатели по проекту межевания	9
	Графическая часть	
	Чертеж межевания территории М 1:1000	10
Часть 2	Материалы по обоснованию	
	Чертеж проекта межевания территории М 1:1000	12
	<i>Приложение</i>	
	<i>Постановления администрации Кондопожского муниципального района № 687 от 03.07.2020 г.</i>	

Основная часть (утверждаемая)

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

1. Общая часть

Проект межевания территории многоквартирного жилого дома № 7 по ул. Сунской в п. Гирвас Кондопожского муниципального района Республики Карелия, разработан в виде отдельного документа на основании Договора подряда от 12.06.2020 г., Постановления администрации Кондопожского муниципального района № 687 от 03.07.2020 г., в соответствии с п.5, ст.41 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ, 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. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";
5. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
6. Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);
7. Правила землепользования и застройки Гирвасского сельского поселения;
8. Генеральный план Гирвасского сельского поселения;
9. Постановление администрации Кондопожского муниципального района № 687 от 03.07.2020 г.
10. 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 (описания местоположения) 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 геодезической съемки М 1:500.
2. Правила землепользования и застройки Гирвасского сельского поселения.
3. Генеральный план Гирвасского сельского 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 (Зона 1). 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 характерны 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 п. Гирас, Кондопожского муниципального района Республики Карелия в границах кадастрового квартала 10:03:0020119 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-2» - Зона многоквартирной жилой застройки. На образуемом участке :ЗУ1 располагается здание – двухквартирный жилой дом № 7 по ул. Сунской.

Зона предназначена для:

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Код	Наименование/ Описание	
2.1.1	<p>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка <i>Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для 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</i></p>	<p>1) минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м / не установлено 2) минимальные отступы от границ земельных участков: - со стороны улицы – 5 м; - со стороны соседнего участка, переулка, проезда – 3 м. 3) предельное количество надземных этажей: - для здания – 4 этажа; - для гаража – 1 этаж. 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%</p>

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).

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 реестра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены.

Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

Проектируемый земельный участок расположен в водоохранной зоне, прибрежной защитной полосе, содержащей ограничения, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Водного кодекса Российской Федерации № 74 от 03.06.2006 г. Обременения в виде охранных зон 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 п. Гирвас 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. № 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. Сунская, д.7 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. Сунская.

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 (МСК-10 (Зона 1))	
		X	Y
1	2	3	4
ЗУ1	1	418139,90	1484388,59
	2	418114,16	1484435,25
	3	418111,60	1484439,74
	н4	418109,63	1484442,58
	н5	418094,45	1484432,46
	н6	418079,40	1484422,43
	н7	418090,41	1484406,37
	н8	418095,79	1484397,16
	н9	418098,93	1484390,58
	н10	418100,07	1484386,82
	н11	418109,35	1484371,88
	н12	418124,66	1484380,25

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

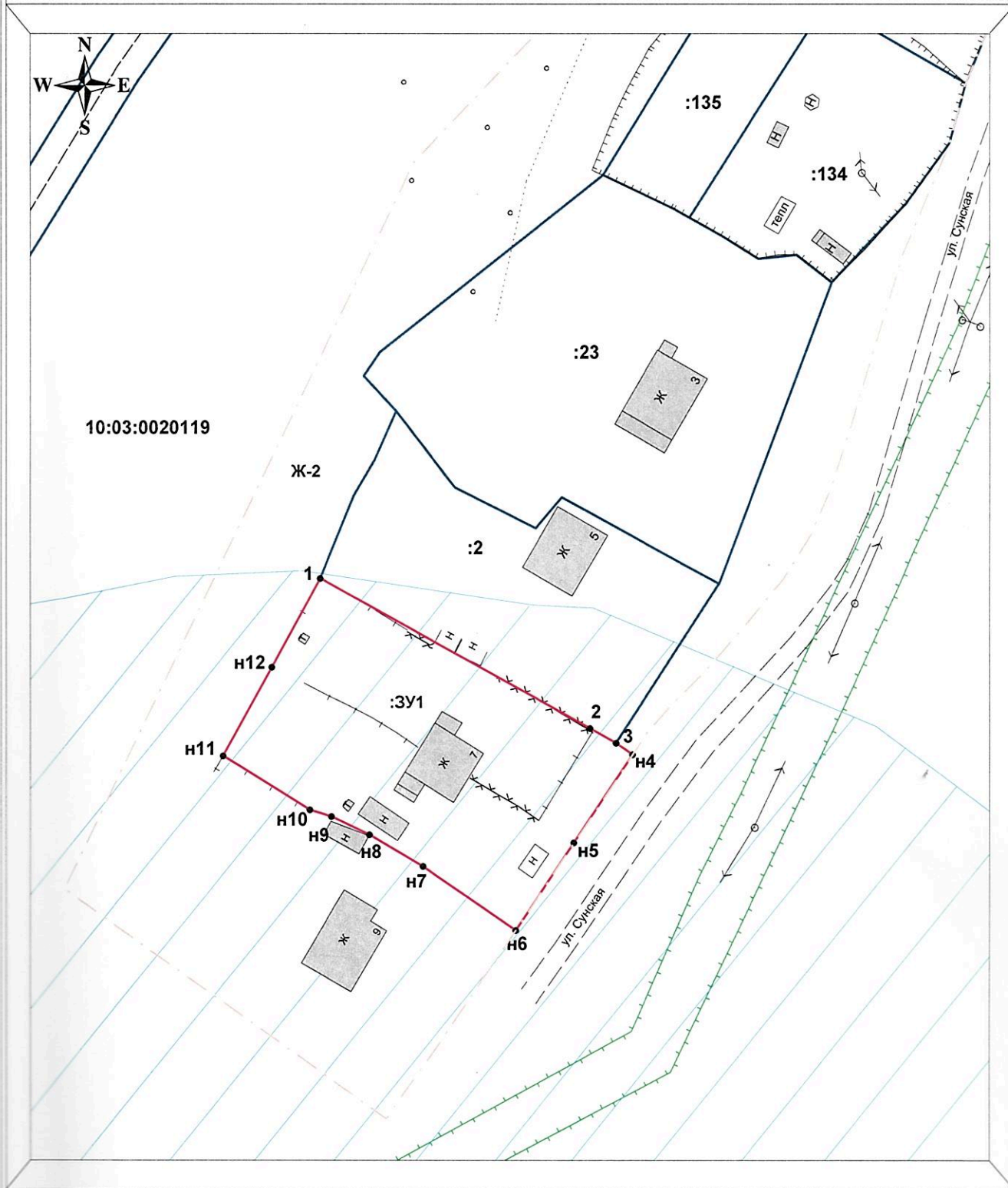
Обозначение образуемого земельного участка	Адрес (местоположение)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.
ЗУ1	Республика Карелия, Кондопожский муниципальный район, Гирвасское сельское поселение, п. Гирвас, ул. Сунская, д.7	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2126 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.










ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (УТВЕРЖДАЕМАЯ)

Чертеж межевания территории



Масштаб 1:1000

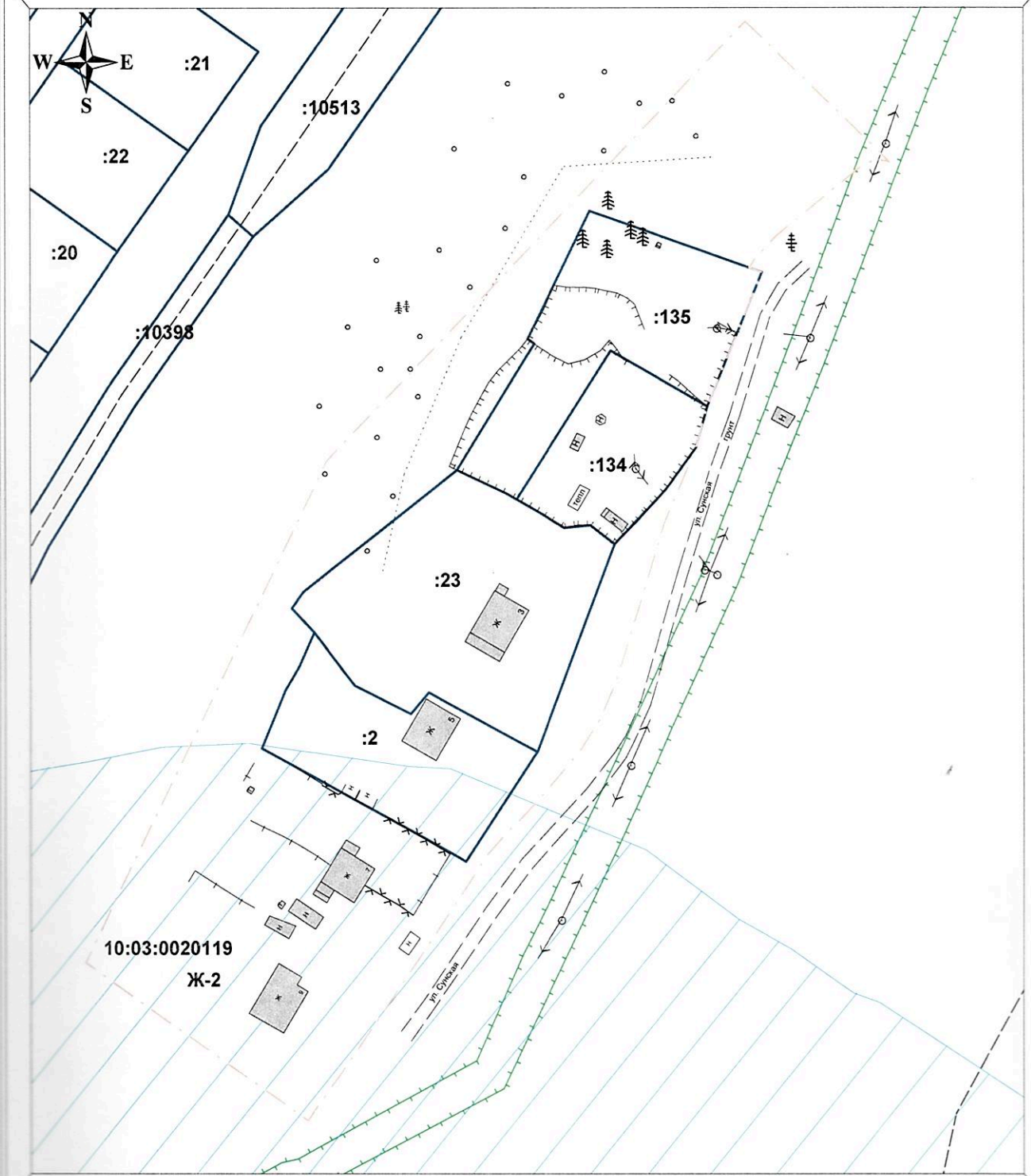
Условные обозначения:

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | условная граница территории планировки и межевания |  | граница кадастрового квартала |
|  | красные линии улиц существующие | 10:03:0020119 | обозначение кадастрового квартала |
|  | охранные и санитарно-защитные зоны объектов |  | водоохранная зона и прибрежная защитная полоса |
|  | границы существующих земельных участков | Ж-2 | обозначение территориальной зоны |
|  | здания, строения | :3У1 | условный номер образуемого земельного участка |
|  | существующие инженерные коммуникации |  | границы образуемых земельных участков |

Материалы по обоснованию











МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Чертеж проекта межевания территории



Масштаб 1:1500

Условные обозначения:

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | условная граница территории планировки и межевания |  | граница кадастрового квартала |
|  | красные линии улиц существующие |  | 10:03:0020119 обозначение кадастрового квартала |
|  | охранные и санитарно-защитные зоны объектов |  | Ж-2 обозначение территориальной зоны |
|  | границы существующих земельных участков |  | :3У1 условный номер образуемого земельного участка |
|  | здания, строения | | |
|  | существующие инженерные коммуникации | | |

Приложение



Республика Карелия
Администрация
Кондопожского муниципального района

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 03 июля 2020 года № 687

О подготовке проекта планировки
и проекта межевания территории
(п. Гирвас, ул. Сунская д. 7)

В соответствии со ст. 41, 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации

1. Разрешить Шевырневу Павлу Николаевичу подготовку проекта планировки территории в составе с проектом межевания территории в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, в пределах которого расположен многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Карелия, Кондопожский район, п. Гирвас, ул. Сунская, д.7.

2. Установить, что предложения о порядке, сроках подготовки и содержании проекта планировки территории в составе с проектом межевания территории юридические и физические лица вправе предоставить в Администрацию Кондопожского муниципального района по адресу: Республика Карелия, г. Кондопога, пл. Ленина, д.1 (каб.43), в течение одного месяца со дня опубликования настоящего постановления.

3. Настоящее решение вступает в силу в порядке ст.53 Устава Кондопожского муниципального района, подлежит размещению на официальном сайте Кондопожского муниципального района.

Глава Администрации
Кондопожского муниципального района



В.М. Садовников