

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Российская Федерация, Республика Карелия, Кондопожский район,
п. Гирвас, ул. Восточная, д.8

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Утвержден Постановлением Администрации
Кондопожского муниципального района

№ _____ от « _____ » _____ 2020 года

Проект разработал:
Кадастровый инженер

Киреенко Роман Владимирович

Кондопога, 2020 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)	7	
	Чертеж межевания территории М 1:700	8	
	Схема расположения земельных участков	9	

Пояснительная записка

Проект межевания территории для размещения объекта "Многоквартирный жилой дом" расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Кондопожский район, п. Гирвас, ул. Восточная, д.8 разработан на основании:

Постановление Администрации Кондопожского муниципального района № 762 от 16.08.2019 г. «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории (п. Гирвас, ул. Восточная, д.8)»

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 №8 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 10:03:0020118, 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 20.07.2018 г. № 99/2018/135236403.

Формируемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 (Зона индивидуальной 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	<p><u>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка</u></p> <p>Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</p> <p>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</p>	<p>- минимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м.</p> <p>- максимальная площадь земельного участка – не установлена;</p> <p>- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.</p> <p>- максимальное количество этажей объекта капитального строительства – 4 этажа;</p> <p>- максимальный процент застройки земельного участка – 25%</p> <p>- минимальный процент озеленения – 25%</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).

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 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. 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. Восточная, д.8 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. Восточная.

Основанием для проведения работ является:

Постановление Администрации Кондопожского муниципального района № 762 от 16.08.2019 г. «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории (п. Гирвас, ул. Восточная, д.8)»

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. Восточная, д.8**

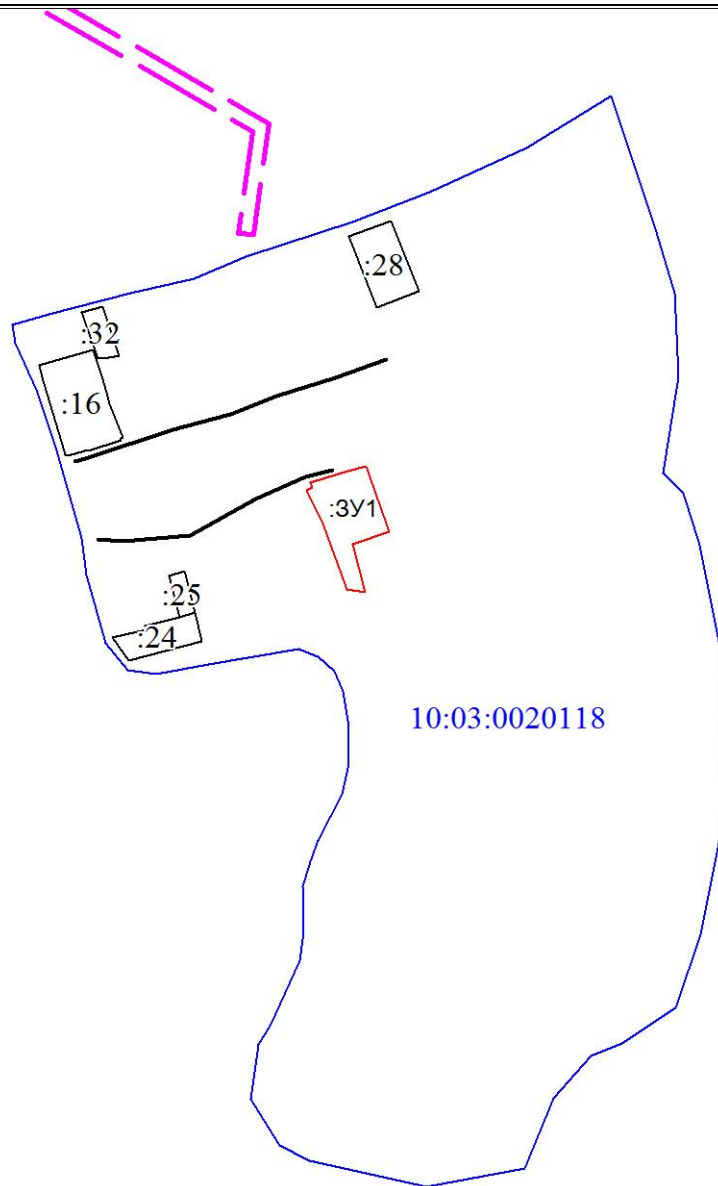
Система координат: МСК-10

Обозначение участка	:ЗУ1	
Площадь, (кв.м.):	2241 кв.м.	
№ точки	X, м	Y, м
н1	419039.83	1485569.79
н2	419031.64	1485545.92
н3	418999.61	1485554.19
н4	419001.55	1485541.87
н5	419046.56	1485525.72
н6	419067.15	1485515.41
н7	419068.66	1485518.88
н8	419072.09	1485517.74
н9	419079.85	1485542.81
н10	419082.77	1485554.45

Основные характеристики участка:

Обозначение на схеме	:ЗУ1
Адрес участка	Республика Карелия, Кондопожский муниципальный район, п. Гирвас, ул. Восточная, д.8
Площадь участка	1024 кв.м.
Разрешенное использование	Основной вид разрешенного использования - малоэтажная многоквартирная жилая застройка.
Категория земель	земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-1 Зона индивидуальной жилой застройки.

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



Масштаб 1:5000


Условные обозначения:

- Граница кадастрового квартала
- 10:03:0020118 Обозначение кадастрового квартала
- Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- :2 Границы существующих земельных участков

Схема расположения земельных участков



Условные обозначения:

-  граница кадастрового квартала
- 10:03:0020118 обозначение кадастрового квартала
- Ж-1 обозначение территориальной зоны