

УТВЕРЖДЕНО

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА,  
расположенного по адресу:**

Российская Федерация, Республика Карелия, Кондопожский район,  
поселок Нелгомозеро, улица Набережная, дом 3

Исполнитель:

Кадастровый инженер

Холманских С.В.

г. Петрозаводск

2019 г.

## Состав проекта межевания территории

№ п/п	Наименование	Стр.
1	2	3
1	Пояснительная записка. Текстовая часть	3
2	Графическая часть. Схема использования территории	10
	Зоны с особыми условиями использования территорий, особо охраняемые природные территории, территории объектов культурного наследия	11
3	Чертеж проекта межевания части территории квартала	12

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Образуемый земельный участок расположен на территории Петровского сельского поселения Кондопожского муниципального района Республики Карелия.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирным домом.

Подготовка проекта межевания территории осуществлена в виде отдельного документа.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами, действующими на территории Петровского сельского поселения и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

В качестве исходных данных для разработки проекта межевания части квартала были использованы:

- Правила землепользования и застройки Петровского сельского поселения Кондопожского муниципального района Республики Карелия, утвержденные Решением 2 сессии 3 созыва Совета Петровского сельского поселения "Об утверждении Правил землепользования и застройки Петровского сельского поселения" № 7 от 25.10.2013 г.;

- Приказ Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики РК от 25.04.2016 № 111 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Карелия».

Исходя из положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, элементами планировочной структуры являются кварталы, микрорайоны и иные элементы.

С учетом положений пункта 1 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 3.2.2 Инструкций о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 29 октября 2002 г. N 150, подготовка проекта межевания осуществлена на часть территории квартала.

Элементы планировочной структуры жилой зоны малоэтажной застройки формируются в соответствии с Приказом Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики РК от 25.04.2016 № 111 «Об утверждении

региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Карелия».

Проект межевания территории подготовлен на часть территории кадастрового квартала 10:03:0050109, зоны Ж1, ограниченной следующими объектами: по южной и восточной сторонам – проездом, по северной стороне – фактическим землепользованием дома № 3 ул.Советов, по западной стороне – проходом между фактическим землепользованием дома № 5 и № 3. Участок находится в водоохраной зоне и Прибрежной защитной полосе водного объекта.

Согласно сведениям ГКН зоны действия публичных сервитутов отсутствуют.

Градостроительные характеристики территорий малоэтажного жилищного строительства (величина структурного элемента, этажность застройки, размеры участка, в том числе приквартирного и др.) определяются градостроительным зонированием городских округов и поселений в зависимости от типа территории, в том числе:

- отдельные жилые образования в структуре крупных городских округов и городских поселений;
- жилые образования малых городских округов и городских поселений и сельских поселений.

Предельные размеры земельных участков для усадебных, одно-, двухквартирных и многоквартирных жилых домов блокированного и секционного типа устанавливаются органами местного самоуправления в зависимости от особенностей градостроительной ситуации, типа жилых домов и других местных особенностей в соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки.

Согласно Правил землепользования и застройки Петровского сельского поселения размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Территория Ж1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами) ПЗЗ Петровского сельского поселения для земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ограничена следующими градостроительными регламентами:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования

Линейные объекты инженерной инфраструктуры.

Объекты обеспечения пожарной безопасности (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы). Индивидуальные малоэтажные жилые дома общим количеством этажей не более трех, включая мансардный этаж, и части таких домов, предназначенные для проживания одной семьи с придомовыми участками, предназначенными, в том числе, для ведения личного подсобного хозяйства.

Ограждение земельного участка.

Зеленые насаждения декоративные и объекты ландшафтного дизайна.

Беседки, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты садово-парковой архитектуры.

Условно разрешенные виды использования

Встроенные, пристроенные и отдельно стоящие постройки для ведения индивидуальной предпринимательской деятельности на придомовых участках.

Улично-дорожная сеть:

- улицы;
- переулки;
- проезды;
- проходы.

Остановочные и торгово-остановочные пункты общественного транспорта.

Гостевые и приобъектные стоянки для временного хранения автомобилей.

Малоэтажные жилые блокированные дома.

Малоэтажные жилые многоквартирные дома.

Общежития и гостиницы.

Отдельно стоящие и встроенно-пристроенные объекты с ограничением времени работы:

- бытового обслуживания с числом рабочих мест не более 5;
- общественного питания с площадью торгового зала не более 50 кв. м;
- торговли продовольственными и промышленными товарами с площадью торгового зала не более 100 кв. м;
- аптеки с площадью торгового зала не более 50 кв. м;
- временные объекты торговли продовольственными и промышленными товарами повседневного спроса без торгового зала и с площадью торгового зала не более 40 кв. м.

Производственные объекты с земельным участком не более 0,5 га.

Объекты для занятия культурно-массовой работой по месту жительства с ограничением времени работы:

- клубы;
- дома и дворцы культуры;
- библиотеки.

Культовые здания и сооружения с ограничением времени работы.  
Спортивные площадки без мест для зрителей.  
Общедоступные скверы и сады.  
Площадки для отдыха взрослых и игр детей.  
Фельдшерско-акушерские пункты, амбулатории, общеврачебные практики, подстанции скорой помощи.  
Площадки для временного хранения автомобилей (гостевые автостоянки).  
Площадки для мусоросборников.  
Отделения (пункты) охраны общественного порядка.  
Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.  
Общественные туалеты.  
Административные здания (офисы, отделения связи, отделения банков);  
Школы, детские сады, учреждения дополнительного образования.  
Рекламные конструкции.  
Складские объекты.  
Котельные.  
Передающие радиотехнические объекты, в том числе антенно-мачтовые сооружения:  
- распространяющие телевизионный сигнал;  
- обеспечивающие электрическую связь, в том числе, мобильную телефонную связь.  
Сооружения для защиты от затопления.  
Объекты, предусмотренные проектом планировки территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования при жилых домах

Встроенные, пристроенные и отдельно стоящие хозяйственные постройки:

- сараи и хранилища;
- постройки, загоны, вольеры для содержания домашних животных и птицы;
- теплицы, оранжереи;
- гаражи;
- домашние мастерские;
- кухни и копильни.

Встроенные, пристроенные и отдельно стоящие гаражи или площадки для стоянки индивидуальных легковых автомобилей (до 2-х машиномест).

Придомовые хозяйственные площадки:

- для мусоросборников;
- для хозяйственных целей;
- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;
- для отдыха взрослого населения;
- для занятий физкультурой;
- для выгула собак.

Индивидуальные бани, души и иные помещения для принятия водных процедур.

Надворные туалеты.

Индивидуальные бассейны.

Навесы, беседки.

Проходы, проезды, тропы, аллеи.

Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы.

Сады, огороды, палисадники, поля.

Предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

Параметр	Индивидуальные малоэтажные жилые дома с придомовыми участками, предназначенным и, в том числе, для ведения личного подсобного хозяйства.	Малоэтажные жилые блокированные дома.	Малоэтажные жилые многоквартирные дома.
Минимальная площадь участка на новых территориях, включая площадь застройки	600 кв. м на одну семью	183 кв. м на одну семью	1000 кв. м на дом
Минимальная площадь участка на реконструируемых территориях жилой застройки: - включая площадь застройки - без площади застройки	330 кв. м на одну семью	133 кв. м на одну семью 50 кв. м на одну семью	1000 кв. м на дом
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	20 м	30 м	32 м
Максимальное значение коэффициента использования земельного	0,3	0,3	0,5

участка			
Максимальный процент застройки	60%	60%	-
Минимальный отступ зданий от красной линии - улицы - переулка, проезда		5 м 3 м	

В процессе подготовки проекта межевания территории части квартала в районе дома 3 по ул.Набережная было выявлено, что фактическое землепользование под двухквартирным жилым домом составляет 1631 кв.м.

Проектом межевания размеры земельных участков приведены к градостроительным регламентам Петровского сельского поселения.

Характеристики земельного участка приведены в таблице №1

Таблица №1

№ п/п	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с планом землепользования и застройки	Площадь (кв.м.)
1	Земли населенных пунктов	Малоэтажные жилые многоквартирные дома	1631

Сведения о границе территории межевания:

Таблица №2

Сведения о характерных точках границ образуемого земельного участка				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки ( $M_t$ ), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
н1	387938.01	1473622.29	0.10	-
н2	387937.80	1473623.60	0.10	-
н3	387933.91	1473631.49	0.10	-
н4	387930.15	1473636.97	0.10	-
н5	387927.54	1473640.99	0.10	-
н6	387924.88	1473644.74	0.10	-
н7	387920.48	1473649.69	0.10	-
н8	387918.84	1473652.70	0.10	-



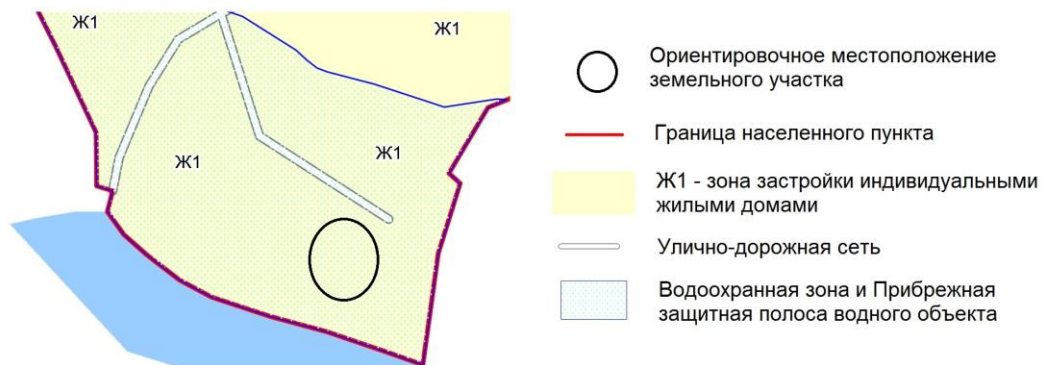
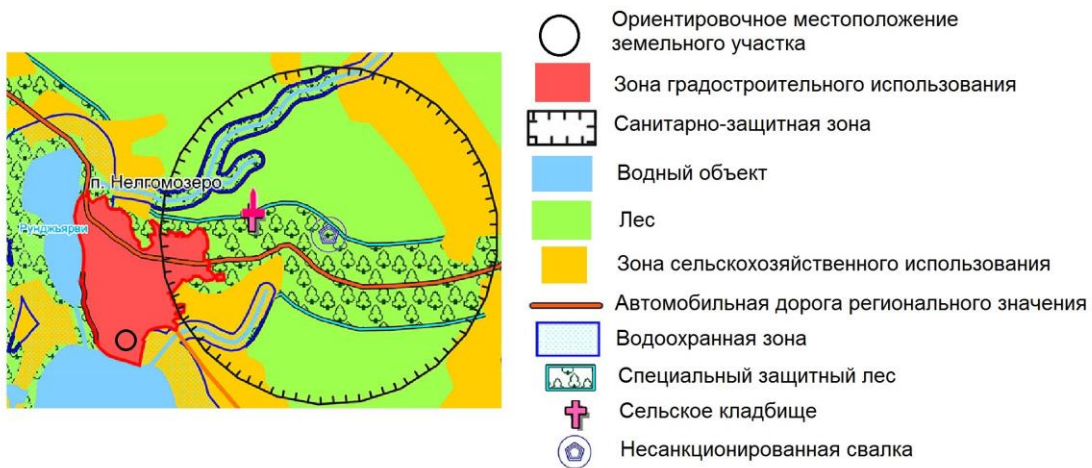
н9	387915.74	1473652.91	0.10	-
н10	387912.73	1473657.30	0.10	-
н11	387904.30	1473651.70	0.10	-
н12	387895.80	1473644.13	0.10	-
н13	387891.33	1473640.68	0.10	-
н14	387882.45	1473636.50	0.10	-
н15	387881.59	1473630.33	0.10	-
н16	387883.12	1473615.65	0.10	-
н17	387885.03	1473608.52	0.10	-
н18	387889.65	1473609.69	0.10	-
н19	387895.09	1473611.95	0.10	-
н20	387894.38	1473614.04	0.10	-
н21	387899.38	1473616.46	0.10	-
н22	387901.87	1473616.87	0.10	-
н23	387904.48	1473611.62	0.10	-
н24	387919.29	1473616.37	0.10	-
н25	387922.90	1473617.56	0.10	-
н1	387938.01	1473622.29	0.10	-

Таблица №3

Сведения о частях границ образуемого земельного участка				
Обозначение части границ		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границ	
от т.	до т.			
1	2	3	4	
н1	н2	1.33	-	
н2	н3	8.80	-	
н3	н4	6.64	-	
н4	н5	4.79	-	
н5	н6	4.60	-	
н6	н7	6.62	-	
н7	н8	3.43	-	
н8	н9	3.10	-	
н9	н10	5.33	-	
н10	н11	10.12	-	
н11	н12	11.38	-	
н12	н13	5.66	-	
н13	н14	9.81	-	
н14	н15	6.22	-	
н15	н16	14.76	-	
н16	н17	7.39	-	
н17	н18	4.76	-	
н18	н19	5.89	-	
н19	н20	2.22	-	
н20	н21	5.55	-	
н21	н22	2.53	-	
н22	н23	5.87	-	
н23	н24	15.55	-	
н24	н25	3.80	-	
н25	н1	15.83	-	



Зоны с особыми условиями использования территорий, особо охраняемые территории, территории объектов культурного наследия



ЧЕРТЕЖ ПРОЕКТА  
МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ  
ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА

УТВЕРЖДЕНО

---



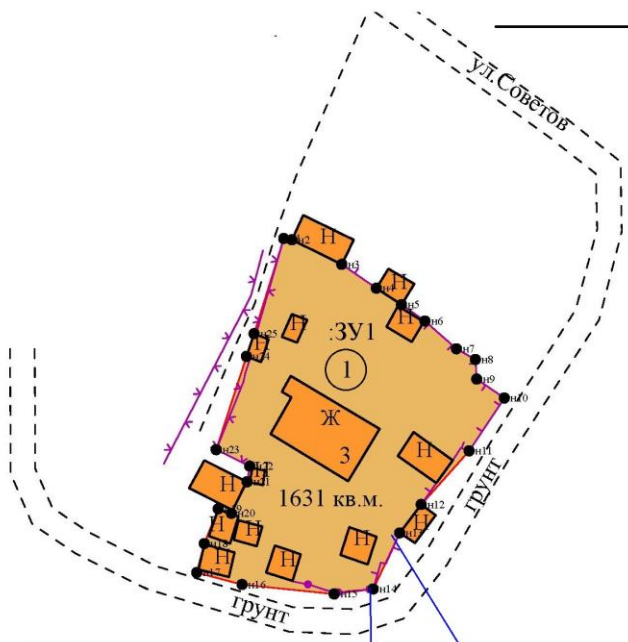
---



---

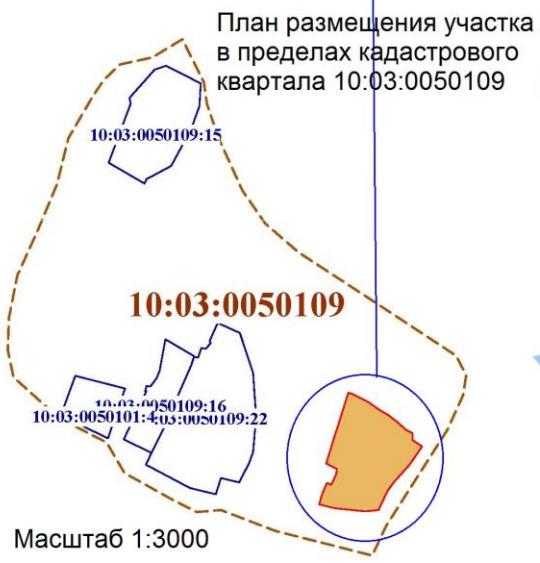


---



План границ образуемого  
земельного участка в зоне Ж1  
Масштаб 1:1000

№ п/п	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с планом землепользования и застройки	Площадь (кв. м.)
1	Земли населенных пунктов	Малозэтажные жилые многоквартирные дома	1631



План размещения участка  
в пределах кадастрового  
квартала 10:03:0050109

Масштаб 1:3000



План размещения участка на карте  
градостроительного зонирования  
территории п.Нелгомозеро

Масштаб 1:5000