

Общество с ограниченной ответственностью «АВГУСТ»

УТВЕРЖДЕНО

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛОГО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ,
ЛАХДЕНПОХСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН,
ЭЛИСЕНВААРСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ,
п. ЭСТЕРЛО, ул. Полевая, д. 5

Заказчик Подгайская Ирина Анатольевна

Кадастровый инженер



М. А. Попов

Генеральный директор
ООО «АВГУСТ»



А. В. Густ

г. Лахденпохья
2022 г.

Генеральный директор
ООО «АВГУСТ»

СОДЕРЖАНИЕ:

Текстовая часть (пояснительная записка)

1. Общая часть.....	4
2. Формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом.....	6
3. Основные показатели по проекту межевания.....	7

Графическая часть

1. Проектный план.....	9
------------------------	---

**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ
(ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)**

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект межевания территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки, расположенной по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Лахденпохский муниципальный район, Элисенваарское сельское поселение, п. Эстерло, ул. Полевая, д. 5, разработан в виде отдельного документа в соответствии с градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе, устанавливающими требованиями по обеспечению пожарной безопасности с целью образования земельного участка под многоквартирным домом. Подготовлен в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры, нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке использовались:

1. Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 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. Генеральный план Элисенваарского сельского поселения, утвержденный решением Совета Элисенваарского сельского поселения № 187 от 30.08.2013 г.;
7. Правила землепользования и застройки Элисенваарского сельского поселения, утвержденные решением Совета Элисенваарского сельского поселения № 187 от 30.08.2013.;
8. Кадастровый план территории квартала 10:12:0030204;
9. Приказ Минэкономразвития РФ от 17.08.2012г. №518 "О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке".

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 застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков,

предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Проект межевания территории включает в себя проектный план, 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 границы 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 кадастровой съемки М 1:500.
2. Правила землепользования и застройки Элисенваарского сельского поселения Лахденпохского муниципального района;
3. Генеральный план Элисенваарского сельского поселения Лахденпохского муниципального района;
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 МСК 10.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приложения к приказу Минэкономразвития РФ № 518 от 17 августа 2012 г. «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».

Рекомендации по порядку установления границ на местности.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнять в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ по желанию заказчика работ.

2. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом.

При формировании границ 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 расположен на территории п. Эстерло Лахденпохского муниципального района в территориальной зоне «зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)». Земельный участок, занятый многоквартирным домом № 5 по ул. Полевая.

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, 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 многоквартирным жилым домом 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 п. Эстерло не установлены.

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 2.

Таблица 2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н1	301465.56	1277905.56
н2	301484.57	1277926.54
н3	301434.79	1277977.70
н4	301421.92	1277961.71
н5	301450.36	1277921.56

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 3.

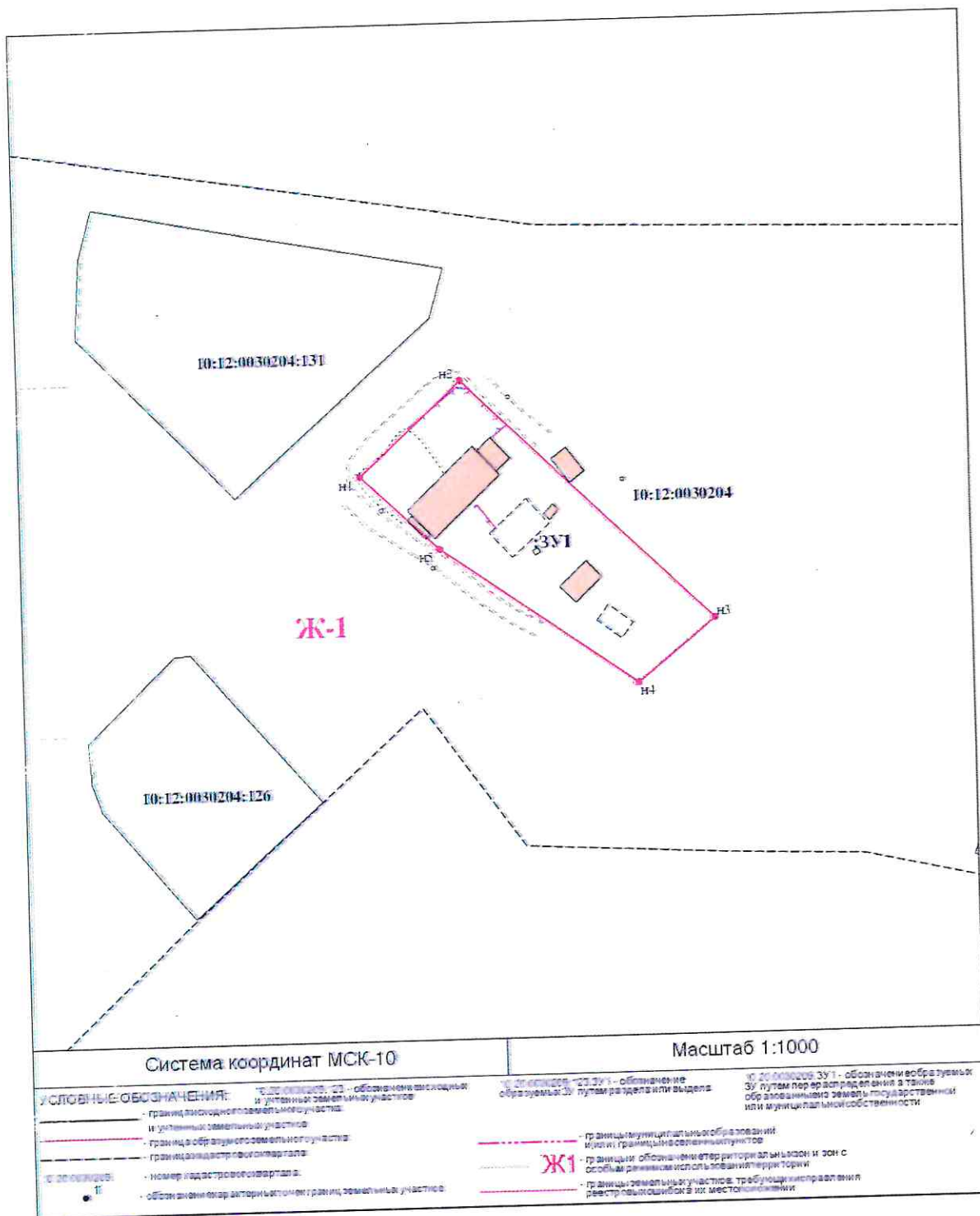
Таблица 3

Образуемый земельный участок	Адрес (местоположение)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь кв.м.
:ЗУ1	Российская Федерация, Республика Карелия, Лахденпохский муниципальный район, Элисенваарское сельское поселение, пос. Эстерло, ул. Полевая, д. 5	Земли населенных пунктов	условно разрешенный вид использования – малоэтажные жилые многоквартирные дома	1796 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

Проектный план



Кадастровый инженер



М. А. Попов