

Общество с ограниченной ответственностью «ГеоРусь»

КПП 100101001, ИНН 1001285784

Юр. адрес: 185030, РК, г. Петрозаводск, ул. Муезерская, д. 90б, 12

Факт. адрес: РК, г. Лахденпохья, ул. Красноармейская, д.6, оф.2

Тел. 8911 438 84 17; 8921 226 47 83

Заказчик: Васильева Ольга Михайловна

Адрес: РФ, Республика Карелия, Лахденпохский район, п. Куркиеки, ул. Новая, д. 44, кв. 1

Утверждено:

№ _____ от « _____ » _____ 20__ г.

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

расположенной в Республике Карелия, Лахденпохский муниципальный район, Куркиекское сельское
поселение, п. Куркиеки, ул. Новая, д. 44

«Объект жилой застройки - Многоквартирный жилой дом № 44»

Директор: _____ /Бузенков П.С./

Кадастровый инженер _____ /Воробьев В.В./

2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	Текстовая часть (пояснительная записка)	3
	Общая часть	4
	Формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом	7
	Основные показатели по проекту межевания	8
	Графическая часть	9
	Чертеж межевания территории	10
	Схема расположения земельных участков	11
	Приложение	12

Текстовая часть (пояснительная записка)

1. Общая часть

Образуемый земельный участок расположен на территории Куркиекского сельского поселения Лахденпохского муниципального района Республики Карелия.

В соответствии с пунктом 4 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, а также образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений.

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 Куркиекского 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 кадастрового квартала были использованы:

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 13.07.2015г. №218-ФЗ "О государственной регистрации 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. Карта градостроительного зонирования территории п. Куркиеки
7. Правила землепользования и застройки территорий поселений Куркиекского сельского поселения
8. Инженерные изыскания, выполненные в 2020 г. в системе координат Республики Карелия (МСК-10)
9. Сведения из единого государственного реестра недвижимости

В соответствии с пунктом 1 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, элементами планировочной структуры являются кварталы, микрорайоны и иные элементы.

С учетом положений пункта 1 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществлена на часть территории кадастрового квартала.

Проект межевания территории подготовлен на часть территории кадастрового квартала 10:12:0050105. Проектом межевания предусмотрено сформировать земельный участок :ЗУ1, для объекта жилой застройки - многоквартирный жилой дом № 44, расположенного на территории Республика Карелия, Лахденпохский район, п. Куркиеки, ул. Новая, д. 44. В соответствии с градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки Куркиекского

сельского поселения часть территории данного кадастрового квартала попадает в территориальную зону Ж1.

ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (Ж-1)

- зона существующей и планируемой жилой застройки – сохраняемая жилая застройка, участки нового строительства.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

NN/ пп	Наименование вида разрешенного использования
А.	Основные виды разрешенного использования
	Для индивидуального жилищного строительства
	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
	Блокированная жилая застройка
	Для ведения личного подсобного хозяйства
	Ведение огородничества
	Ведение садоводства
	Ведение дачного хозяйства
	Объекты гаражного назначения
	Связь
	Энергетика
	Обслуживание жилой застройки
	Коммунальное обслуживание
	Общественное управление
	Магазины
	Объекты общественного питания
	Обслуживание автотранспорта
	Автомобильный транспорт
	Водный транспорт
	Трубопроводный транспорт
	Обеспечение внутреннего правопорядка
	Земельные участки (территории) общего пользования
	Туристическое обслуживание
Б.	Условно разрешенные виды использования
	Социальное обслуживание
	Бытовое обслуживание
	Гостиничное обслуживание
	Здравоохранение
	Отдых (рекреация)
В.	Вспомогательные виды разрешенного использования – не установлены

Предельные размеры земельных участков:

Минимальная площадь земельных участков – 300 кв.м; (для объектов гаражного назначения 50 кв.м)

Максимальная площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения огородничества, ведения садоводства, ведения дачного хозяйства, объектов гаражного назначения – 1500 кв.м.

Максимальная площадь земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков:

- от красных линий улиц и проездов – минимум 6 метров.
- стен зданий без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), при условии соблюдения требования по пожарной безопасности;
- стен зданий с окнами: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 10 метров, при условии соблюдения требования по пожарной безопасности;
- от жилого дома - минимум 3 метра;
- от построек для скота и птицы - минимум 4 метра, но с учетом того, что сараи для скота и птицы следует размещать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные - не менее 15 м, до 8 блоков - не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 м, свыше 30 блоков - не менее 100 м. Размещаемые в пределах данной зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая;
- от бани, гаража и др. - минимум 1 метр;
- от стволов высокорослых деревьев - минимум 4 метра;
- от стволов среднерослых деревьев - минимум 2 метра;
- от кустарника - минимум 1 метр.

Процент застроенности участка – не более 60%.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 3 этажа (2 этажа + мансарда). Высота здания – до 12,0 м (с учетом рельефа).

Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) – 2,5 м.

Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений) на территории земельных участков – до 3000 кв. метров.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

2. Формирование земельного участка

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 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. Куркиеки не установлены.

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 1.

Каталог координат характерных точек границ земельных участков для данного объекта указаны в системе координат МСК-10.

Таблица1 - Каталог координат характерных точек границ земельных участков

Характерная точка	Абцисса (X), м	Ордината (Y), м	Горизонтальное проложение, м
1	2	3	4
:ЗУ1			
1	290240.12	1285657.28	3
н2	290243.91	1285664.43	8.10
н3	290247.87	1285668.95	6.00
н4	290254.12	1285701.80	33.44
н5	290236.70	1285715.46	22.14
н6	290214.90	1285715.38	21.80
н7	290225.09	1285708.59	12.25
н8	290215.97	1285679.82	30.18
н12	290211.70	1285672.52	8.46
н9	290218.46	1285661.23	13.16
н13	290198.76	1285658.39	19.91
н10	290196.77	1285658.10	2.01
н11	290197.49	1285643.36	14.76
12	290213.73	1285647.38	16.73

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.

Таблица2

№ п/п	Условный номер	Местоположение	Категория	Разрешенное использование (основной вид)	Площадь, кв. м.
----------	----------------	----------------	-----------	--	-----------------

1	:ЗУ1	Республика Карелия, Лахденпохский муниципальный район, Куркиекское сельское поселение, п. Куркиеки, ул. Новая, д.44	Земли населенных пунктов	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2111

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объекта.

Земельный участок, сформированный настоящим проектом определен для его оформления и признания его объектом недвижимости в установленном законом порядке.

Графические материалы

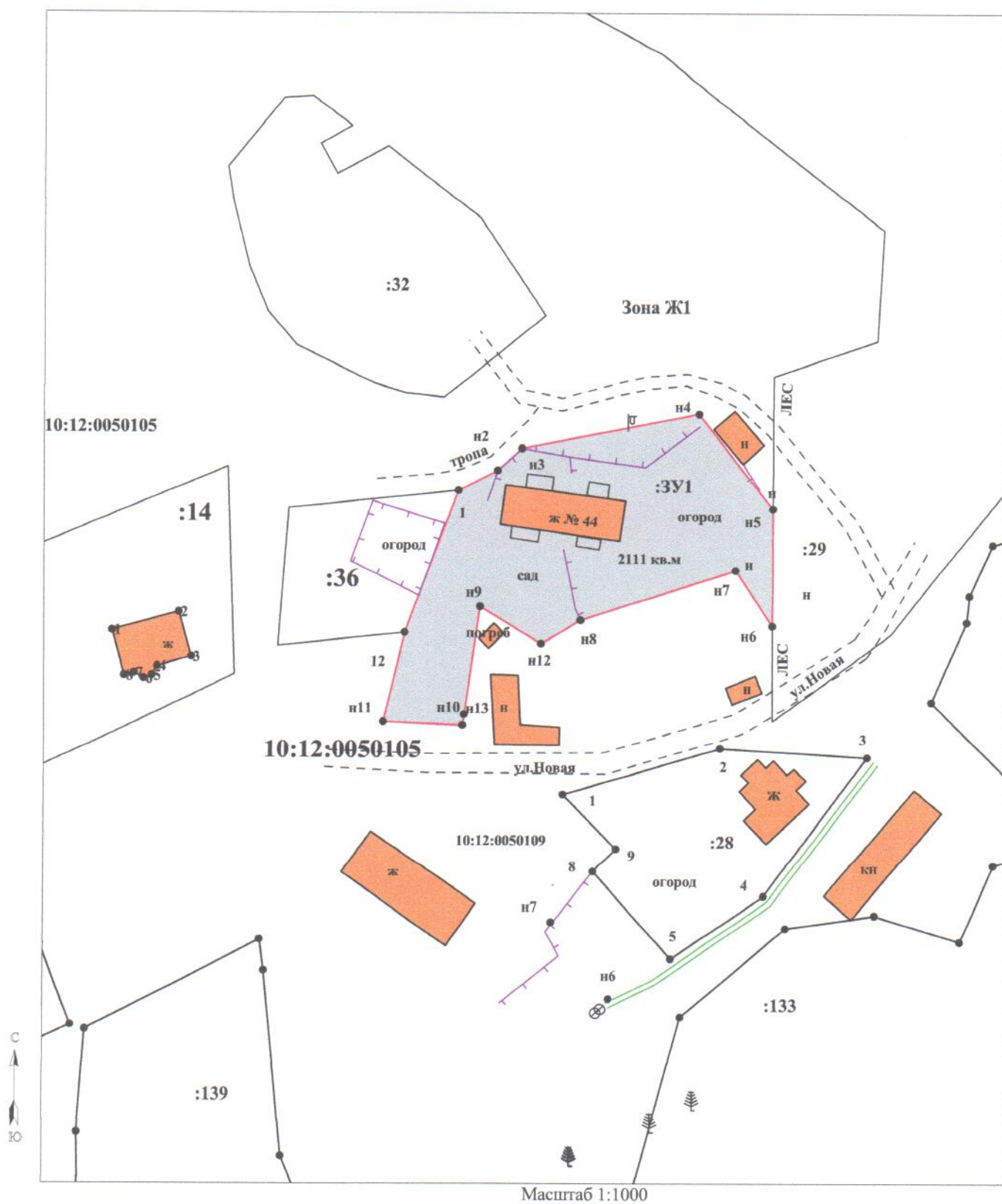
План планировки территории

РК, Лахденпохский район, п. Куркиеки, ул. Новая, 44

Категория земель - земли населенных пунктов

Кадстровый квартал 10:12:0050105

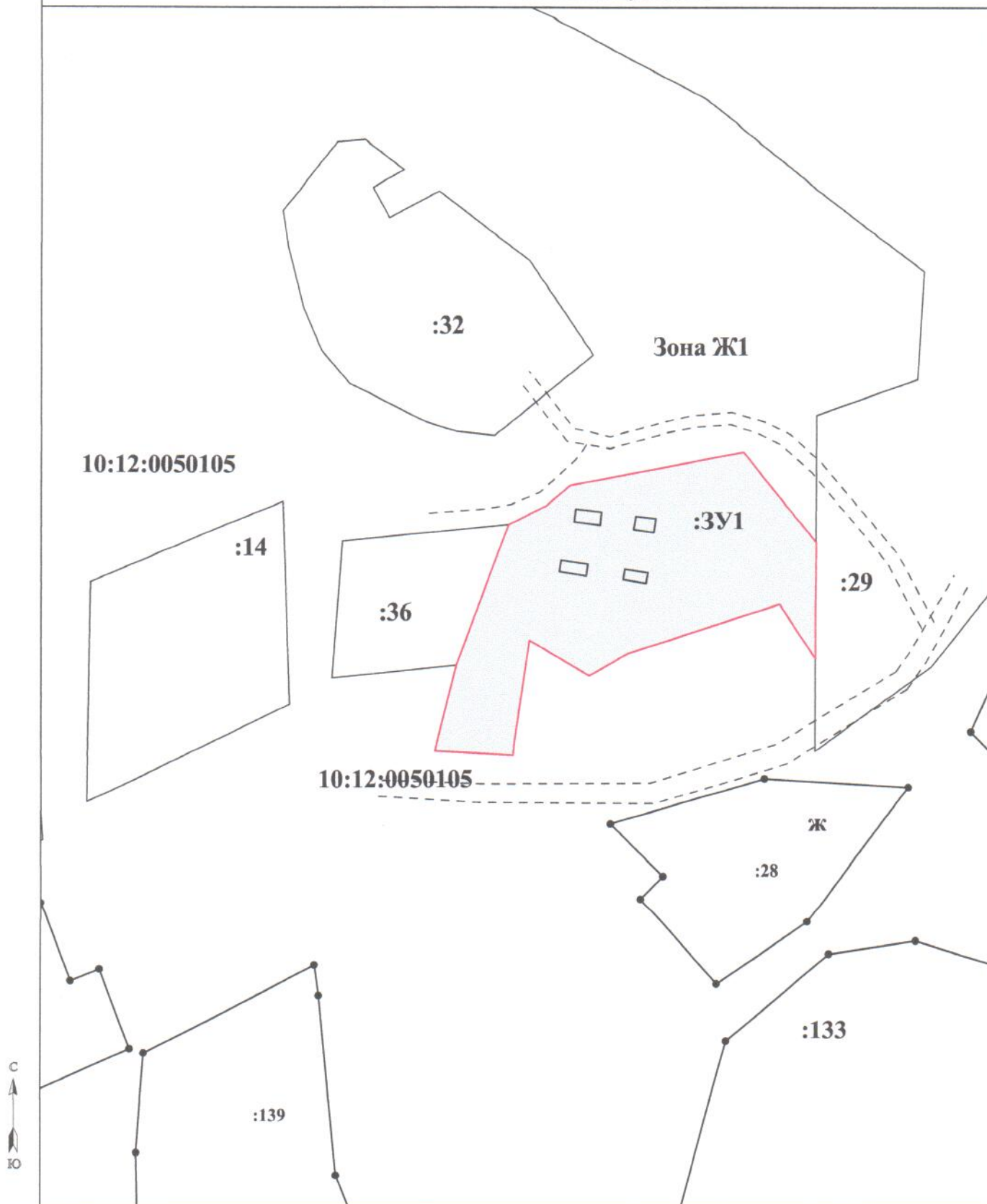
Площадь земельного участка :ЗУ1-2111 кв.м.



— граница испрашиваемого участка

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Схема расположения земельных участков



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - земельный участок
----- - граница кадастрового квартала

53:17:0120203 - номер кадастрового квартала

Масштаб 1:1000

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж земельных участков и их частей



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Масштаб 1:1000

- _____ - земельный участок
- _____ - части земельного участка
- _____ - существующие линейные объекты
- - планируемые линейные объекты
- _____ - охранная зона объекта

ПРИЛОЖЕНИЯ

Площадь ОКС'а:	62,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	648714,41
Дата внесения стоимости:	31.01.2020
Дата определения стоимости:	01.01.2019

Адрес (местоположение):	Республика Карелия, р-н. Лахденпохский, п. Куркиеки, ул. Новая, д. 44, кв. 1
-------------------------	--

(ОКС) Тип:	Квартира, Жилое помещение
Дата обновления информации:	05.02.2020
Инвентарный номер:	92
Условный номер:	10-10-07/008/2012-598

Объект капитального строительства

Кадастровый номер:	10:12:0050105:27
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.11.2011

Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	62
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	642496,7
Дата внесения стоимости:	31.01.2020
Дата определения стоимости:	01.01.2019

Адрес (местоположение):	Республика Карелия, р-н. Лахденпохский, п. Куркиеки, ул. Новая, д. 44, кв. 2
-------------------------	--

(ОКС) Тип:	Квартира, Жилое помещение
Дата обновления информации:	05.02.2020

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер:	92
Условный номер:	10-10-07/012/2011-484

