

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СЕВЕРНАЯ МЕЖА»

г.Петрозаводск, ул.Кирова, д.5, оф.414, Тел.: 8 921 453 52 29

Утверждено: _____

от _____ № _____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА расположенного по
адресу:

Республика Карелия, Пряжинский национальный муниципальный район, п.
Сяпся, ул. 1 Мая, д.3

Заказчик: Яковлева Анна Сергеевна

Подрядчик: ООО "Северная межа"

Кадастровый инженер



Горовцов С.А.

Петрозаводск 2024

Содержание

Текстовая часть (пояснительная записка)	
1. Общая часть	4
2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом	6
3. Основные показатели по проекту межевания	8
Графическая часть	9
1. Чертеж межевания территории	10
2. Схема расположения земельных участков	11
3. План земельного участка на карте градостроительного зонирования	12

Текстовая часть (пояснительная записка)

1. Общая часть

Проект межевания территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Карелия, Пряжинский национальный муниципальный район, п. Сяпся, ул. 1 Мая, дом 3, разработан в виде отдельного документа в соответствии с 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"
3. Федеральный закон от 24.07.2007 г. №221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (с изменениями и дополнениями);
4. "Земельный кодекс Российской Федерации"
5. Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство, Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);
6. Правила землепользования и застройки Эссольского сельского поселения, утвержденные решением № 20 от 29.03.2022
7. Кадастровый план территории квартала 10:21:0040104 № КУВИ-001/2023-253565693 от 2023-11-09 г.
8. Приказ Минэкономразвития РФ от 01.03.2016г. № 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, 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 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 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 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 топографической съемки М 1:500
2. Правила землепользования и застройки Эссольского сельского поселения.
3. Генеральный план Эссольского сельского поселения.
4. Сведения единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.
5. 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.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приложение к приказу Минэкономразвития РФ от 01.03.2016г. № 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, помещения.

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.

2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом

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. Сяпся, Пряжинского национального муниципального района в границах кадастрового квартала 10:21:0040104 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-2» зона застройки среднеэтажными жилыми домами Ж-2. На образуемом участке располагается здание с кадастровым номером 10:21:0000000:660

Согласно правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации 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.

в пределах образуемого земельного участка Зоны с особыми условиями использования территории ЗОУИТ не зарегистрировано.

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

Таблица 2

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	х	у
1	2	3
н1	357827.10	1470595.01
н2	357826.19	1470596.65

н3	357828.16	1470597.78
н4	357828.85	1470598.10
н5	357808.26	1470632.28
н6	357791.04	1470621.63
н7	357778.02	1470614.56
н8	357796.13	1470582.11
н9	357797.99	1470578.77
н10	357798.32	1470578.95

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.

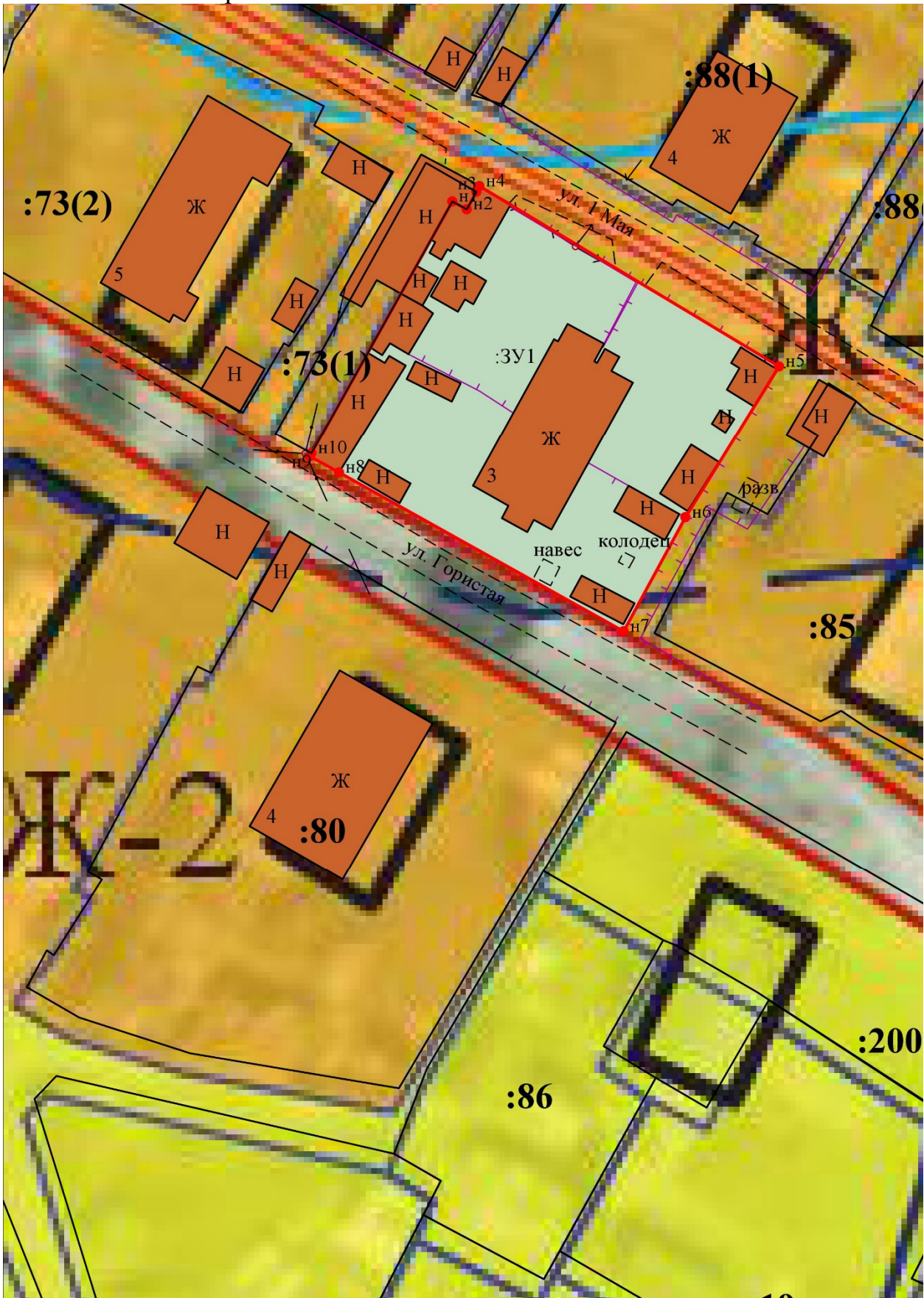
Таблица 3

Образуемый земельный участок	Адрес (местоположение)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.
:ЗУ1	Республика Карелия, Пряжинский национальный муниципальный район, п. Сяпся, ул. 1 Мая, дом 3	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1464

Предельные нормативы для данного целевого использования ЗУ не определены. Сформированные границы земельных участков 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 за законом порядке.

Графическая часть

3. План земельного участка на карте градостроительного зонирования



ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж земельных участков и их частей



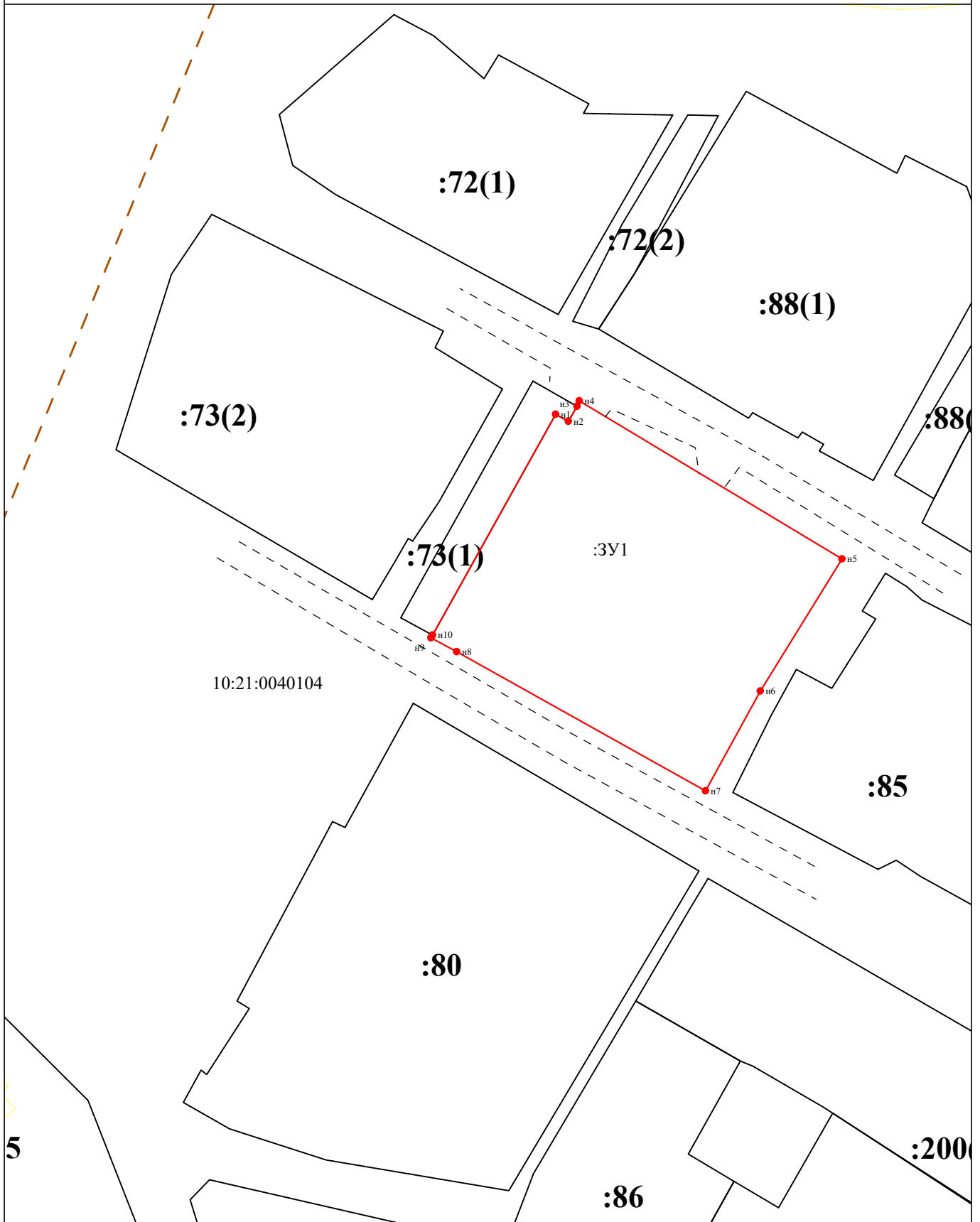
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Масштаб 1:500

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Схема расположения земельных участков



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

53:17:0120203 - номер кадастрового квартала

Масштаб 1:700