

УТВЕРЖДЕН

---

---

---

---

---

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

**Адрес:** Р. Карелия, Калевальский район, п. Калевала, ул. Марии Михеевой, д. 68

**Заказчик:** *Абрамова Валентина Виллевна*

**Подрядчик:** *ООО «Консус»*

Генеральный директор: \_\_\_\_\_ Шитиков А.В.

Кадастровый инженер \_\_\_\_\_ Шитиков В.А.



## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общая часть .....	4
Цель разработки ПМТ .....	5
Основные задачи ПМТ .....	5
Исходные материалы, используемые в ПМТ .....	5
Опорно-межевая сеть на территории проектирования .....	5
Рекомендации по порядку установления границ на местности.....	5
2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом .....	6
3. Основные показатели по проекту межевания .....	7
4. Чертеж межевания территории.....	9

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ  
(ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)

## 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект межевания территории многоквартирного дома (далее ПМТ), расположенного по адресу: Республика Карелия, Калевальский муниципальный район, п. Калевала, ул. Марии Михеевой, д. 68 разработан в виде отдельного документа в соответствии с договором подряда №КР510-18 от 26.06.2018 г., на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

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 24.07.2007г. №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. Правила землепользования и застройки Калевальского городского поселения, утвержденные Решением Совета Калевальского городского поселения от 30.01.2013 года № 2-27-260;
7. Кадастровый план территории квартала 10:17:0010811 № 1000/240/14-53946 от 02.06.2014 г.
8. Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 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 и помещения"

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению ПМТ 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 ПМТ осуществлена применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка ПМТ 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.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков устанавливаются согласно градостроительному регламенту применительно к определенной территориальной зоне.

ПМТ 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 ПМТ**

1. Установление границы земельного участка
2. Формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них

### **Основные задачи ПМТ**

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 ПМТ**

1. Материалы топографической съемки М 1:500.
2. Правила землепользования и застройки Калевальского городского поселения.
3. Генеральный план Калевальского городского поселения.
4. Сведения единого государственного реестра недвижимости (далее ЕГРН) 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. ПМТ выполнен в системе координат, установленной на территории проектирования.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям приказа 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 местности выполняется согласно договору на кадастровые (геодезические работы) по возможности после осуществления кадастрового учета земельного участка.

## **2. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ**

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом.

При формировании границ земельных участков 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. Калевала, Калевальского муниципального района Республики Карелия в границах кадастрового квартала 10:17:0010811 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «ЖИ» - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. На образуемом участке располагается здание - многоквартирный дом.

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 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 единого государственного реестра недвижимости (далее ЕГРН) 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.

Согласно правилам землепользования и застройки Калевальского городского поселения, утвержденным Решением Совета Калевальского городского поселения от 30.01.2013 года № 2-27-260 территория многоквартирного жилого дома находится в объединенной охранной зоне объектов культурного наследия, в водоохранной зоне водного объекта. Ограничения, связанные нахождением земельного участка в водоохранной зоне водного объекта регламентируются Водным кодексом РФ. В границах территории памятника, включенного в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, ремонта принимаются в порядке, установленном Законодательством Российской Федерации об охране памятников культурного наследия.

Красные линии градостроительным регламентом в п. Калевала не установлены.

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

Таблица 1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	721509.05	1358645.32
2	721525.62	1358668.18
3	721524.00	1358669.61
4	721525.95	1358671.70
5	721490.92	1358697.33
6	721464.93	1358662.51
7	721484.48	1358651.77
8	721503.34	1358641.91
9	721504.88	1358641.04
10	721508.09	1358645.90

### 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.

Таблица 2

Обозначение образуемого земельного участка	Адрес (местоположение)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, (кв. м.)
:ЗУ1	Республика Карелия, Калевальский муниципальный район, п. Калевала, ул. Марии Михеевой, д. 68	Земли населенных пунктов	Многоквартирные жилые дома (до 3х этажей)	1823

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 законом порядке.

## ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

# ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- граница земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕФРН
- проектируемая граница земельного участка
- граница зоны с особым режимом использования территории
- граница кадастрового квартала

- 10:18:0020103 - номер кадастрового квартала
- :3У1 - обозначение образуемого земельного участка
- :10 - обозначение земельного участка в кадастровом квартале