

Утверждено Постановлением
Администрации Прионежского
муниципального района
от 31.10.2022 № 1130

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Земельного участка площадью 3000 кв.м.,
расположенного в границах кадастрового квартала
10:20:0010714 по адресу:
Российская Федерация, Республика Карелия,
Прионежский муниципальный район,
Шуйское сельское поселение,
ст. Шуйская, ул. Привокзальная, д. 40

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ утверждаемая

Индивидуальный предприниматель

Малеревич Н.И.

Кадастровый инженер

Малеревич Н.И.

г.Петрозаводск, 2022

СОСТАВ ПРОЕКТА

	СОДЕРЖАНИЕ	№ страницы чертежа
Часть 1	Основная часть (утверждаемая)	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	1. Введение 2. Цели и задачи разработки проекта межевания 3. Исходные данные 4. Опорно-межевая сеть на территории проектирования 5. Формирование земельного участка под многоквартирным домом 6. Список используемой литературы	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Чертеж межевания территории М 1:3600	
Часть 2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
	Чертеж земельного участка М 1:700	
	Чертеж межевания территории М 1:3600	

Основная часть (утверждаемая)

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

1. Введение

Проект межевания территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Карелия, Прионежский муниципальный район, ст. Шуйская, ул. Привокзальная, д. 40, разработан в виде отдельного документа в соответствии с договором подряда №24-2022 на выполнение кадастровых работ от 19.05.2022, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 №575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию», п. 5 ст. 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ, градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливаются 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.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемого земельного участка.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

Проект межевания территории подготовлен на кадастровый квартал 10:20:0010714, расположенной в территориальной зоне — Зона застройки

индивидуальными жилыми домами (Ж-1), ограниченной с северной стороны земельным участком с кадастровым номером 10:20:0010714:71 под многоквартирным домом №42 по ул. Привокзальной, с южной стороны – многоквартирным домом №38 по ул. Привокзальной, с западной стороны улицей Молодежной.

При разработке проекта межевания использовались:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 №575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию»;
4. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (с изменениями и дополнениями);
5. Федеральный закон от 29.12.2004 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
6. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
7. Правила землепользования и застройки Шуйского сельского поселения, утвержденные Решением XXXIII сессии III созыва Совета Прионежского муниципального района от 10.05.2017 № 5;
8. Генеральный план Шуйского сельского поселения;

2. Цели и задачи разработки проекта межевания

Цель разработки проекта межевания территории — определение местоположения границ образуемого земельного участка под многоквартирным домом с кадастровым номером 10:20:0000000:4911, расположенного по адресу: Республика Карелия, Прионежский муниципальный район, ст. Шуйская, ул. Привокзальная, д. 40.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1. Определение границ земельного участка, предназначенного для размещения и эксплуатации многоквартирного дома и прилегающей территории.
2. Определение местоположения границ земельного участка, а также зданий, строений, расположенных на земельном участке.
3. Установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка.
4. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка для размещения многоквартирного дома.

3. Исходные данные

1. Геодезическая съемка 1:2000.
2. Кадастровый план территории кадастрового квартала 10:20:0010714 (№КУВИ-001/2022-115004468 от 10.07.2022).
3. Правила землепользования и застройки Шуйского сельского поселения, утвержденные Решением XXXIII сессии III созыва Совета Прионежского муниципального района от 10.05.2017 № 5 (далее — Правила).
4. Генеральный план Шуйского сельского поселения.

4. Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат земной поверхности с использованием спутниковых систем (МСК-10). Проект межевания выполнен в системе координат, установленной на территории проектирования.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ для установления границ земельных участков на местности.

5. Формирование земельного участка под многоквартирным домом

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом и территорией для его обслуживания.

Границы земельного участка сформированы с учетом фактического землепользования и с учетом сведений о границах земельных участков, расположенных в кадастровом квартале 10:20:0010714.

Образуемый земельный участок (:ЗУ1) под многоквартирным домом расположен в кадастровом квартале 10:20:0010714, на территории ст. Шуйской Прионежского района Республики Карелия, на землях населенных пунктов в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1). Вид разрешенного использования образуемого земельного участка: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Шуйского сельского поселения для территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)» установлены основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства.

РАЗДЕЛ 1. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ (Ж)
ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
(Ж-1) Виды использования земельных участков и объектов
капитального строительства

NN/пп	Наименование вида использования
А.	Основные виды разрешенного использования
	<p>Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) Блокированная жилая застройка (код 2.3) Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2) Ведение садоводства (код 13.2) Магазины (код 4.4) Здравоохранение (код 3.4) Включая виды разрешенного использования: - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1) - стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2) Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) Коммунальное обслуживание (код 3.1) Включая виды разрешенного использования: - Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1) - административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код 3.1.2) Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) Включая виды разрешенного использования: - улично-дорожная сеть (код 12.0.1) - благоустройство территории (код 12.0.2) - Хранение автотранспорта (код 2.7.1)</p>
Б.	<p>Условно разрешенные виды использования Стоянки транспорта общего пользования (код 7.2.3) Размещение автомобильных дорог (код 7.2.1) Общежития (код 3.2.4) Гостиничное обслуживание (код 4.7) Туристическое обслуживание (код 5.2.1) Охота и рыбалка (код 5.3) Бытовое обслуживание (код 3.3) Культурное развитие (код 3.6) Включая виды разрешенного использования: - Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1) - парки культуры и отдыха (код 3.6.2) Религиозное использование (код 3.7) Включая виды разрешенного использования: - Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1) - религиозное управление и образование (код 3.7.2) - Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2) - Площадки для занятий спортом (код 5.1.3) Оборудованные площадки для занятий спортом (код 5.1.4) Деловое управление (код 4.1) Оказание услуг связи (код 3.2.3) Банковская и страховая деятельность (код 4.5) Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1) Склады (код 6.9) Связь (код 6.8) Ведение огородничества (код 13.1) Овощеводство (код 1.3)</p>

	Служебные гаражи (код4.9)
В.	Вспомогательные виды разрешенного использования (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.)

Предельные параметры использования земельных участков (ЗУ) и объектов капитального строительства (ОКС) для жилых территориальных зон приведены в таблице 1.1.

Предельные параметры использования земельных участков (ЗУ) и объектов капитального строительства (ОКС) для жилых территориальных зон

Таблица 1.1.

Группы видов разрешенного использования ЗУ и ОКС	Параметры					
	Предельные площади земельных участков	Максимальный процент застройки	Максимальное количество Надземных этажей	Предельная высота	Минимальные отступы от границ земельных участков	Минимальная ширина ЗУ
Жилая застройка						
Ведение личного подсобного хозяйства	1500—2500 кв.м	60%	Не более 3х, включая мансардный этаж	12 м	5 м от красных линий улиц, 3 м от красных линий проездов и прочих границ земельного участка	12 м
Малозэтажные индивидуальные жилые дома	600—1500 кв.м	60%	Не более 3-х, включая мансардный этаж	12 м	5 м от красных линий улиц, 3 м от красных линий проездов и прочих границ земельного участка	12 м
Малозэтажные блокированные дома (количество блоков от 2 до 10)	200—800 кв.м. (для каждого блока)	60%	Не более 3-х, включая мансардный этаж	12 м	5 м от красных линий улиц, 3 м от красных линий проездов и прочих границ земельного участка. Минимальные отступы от границ земельного участка при строительстве и Реконструкции жилых домов Блокированной застройки вместе примыкания с соседним блоком – 0 м.	16 м
Малозэтажные многоквартирные дома	1000—3000 кв.м	60%	Не более 4 этажей, включая мансардный этаж	16 м	2 м, если иное не предусмотрено действующим Законодательством РФ	16 м

Среднеэтажные многоквартирные дома	1000—3000 кв.м	60%	Не более 8 этажей, включая мансардный этаж	30 м	5 м, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ	16 м
Садовые дома	600—1500 кв.м	60%	Не более 3-х, включая мансардный этаж	12 м	5 м от красных линий улиц, 3 м от красных линий проездов и прочих границ земельного участка	12 м
Нежилая застройка						
Административные, общественные, торговые здания, а также учреждения образования и здравоохранения	200—2000 кв.м	80%	Не более 5-х и, включая мансардный этаж	18 м	1 м, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ	14 м
Дома охотника и рыболова	600—1500 кв.м	60%	Не более 3-х, включая мансардный этаж	12 м	5 м от красных линий улиц, 3 м от красных линий проездов и прочих границ земельного участка	12 м
Дома отдыха, базы отдыха	1500—2000 кв.м	60%	Не более 3-х, включая мансардный этаж	12 м	5 м от красных линий улиц, 3 м от красных линий проездов и прочих границ земельного участка	16 м
Производственные здания, строения, сооружения	1000—5000 кв.м	80%	Не более 5-и, включая мансардный этаж	18 м	1 м, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ	16 м
Спортивные здания, строения, сооружения	1000—15000 кв.м	80%	Не более 3-х, включая мансардный этаж	12 м	1 м, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ	Не устанавливается
Гостиничное обслуживание	600-3000 кв.м	60%	Не более 3-х, включая мансардный этаж	12 м	5 м от красных линий улиц, 3 м от красных линий проездов и прочих границ земельного участка	12 м
Гараж	Не подлежит установлению	80%	Не подлежит установлению	4 м. от уровня земли до карнизного свеса, 4,5 м при плоской кровле от уровня земли до верха парапета или не стропильной конструкции	1 м, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ	Не подлежит установлению

Коммунальное обслуживание	Не подлежит установлению					
Не предусматривающие строительство ОКС						
Виды Разрешенного использования, не предусматривающие строительство ОКС	100 —500 кв.м	Не устанавливается				

Предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства в данной территориальной зоне для вида разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» установлены, что подтверждается таблицей 1.1 Правил. Предельный минимальный размер земельного участка 1000 кв.м., предельный максимальный размер земельного участка 3000 кв.м.

На образуемом земельном участке (:ЗУ1) расположено здание (многоквартирный дом) с кадастровым номером 10:20:0000000:4911, по адресу Республика Карелия, Прионежский район, ст. Шуйская, ул. Привокзальная, д. 40, а также хозяйственный постройки (бани, сараи) относящиеся к вспомогательным строениям и необходимые для удовлетворения потребностей жильцов многоквартирного дома.

Согласно правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением правительства РФ от 13.08.2006 №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 процессе подготовки проекта межевания территории было выявлено, что фактическое землепользование под трехквартирным жилым домом составляет 3000 кв.м.

Местоположение земельного участка определялось в соответствии с фактическим использованием, то есть теми границами, в которых собственник использует земельный участок последнее время. Данные границы земельного участка существуют на местности более пятнадцати лет и закреплены с использованием природных объектов (дерево сосна, пень) и объектов искусственного происхождения (дорога, забор, строения), данные объекты позволяют однозначно определить границы земельного участка.

Обеспечение доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования) к образуемому земельному участку осуществляется посредством земель общего пользования.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) границы особо охраняемых природных территорий и границы территорий объектов культурного наследия отсутствуют.

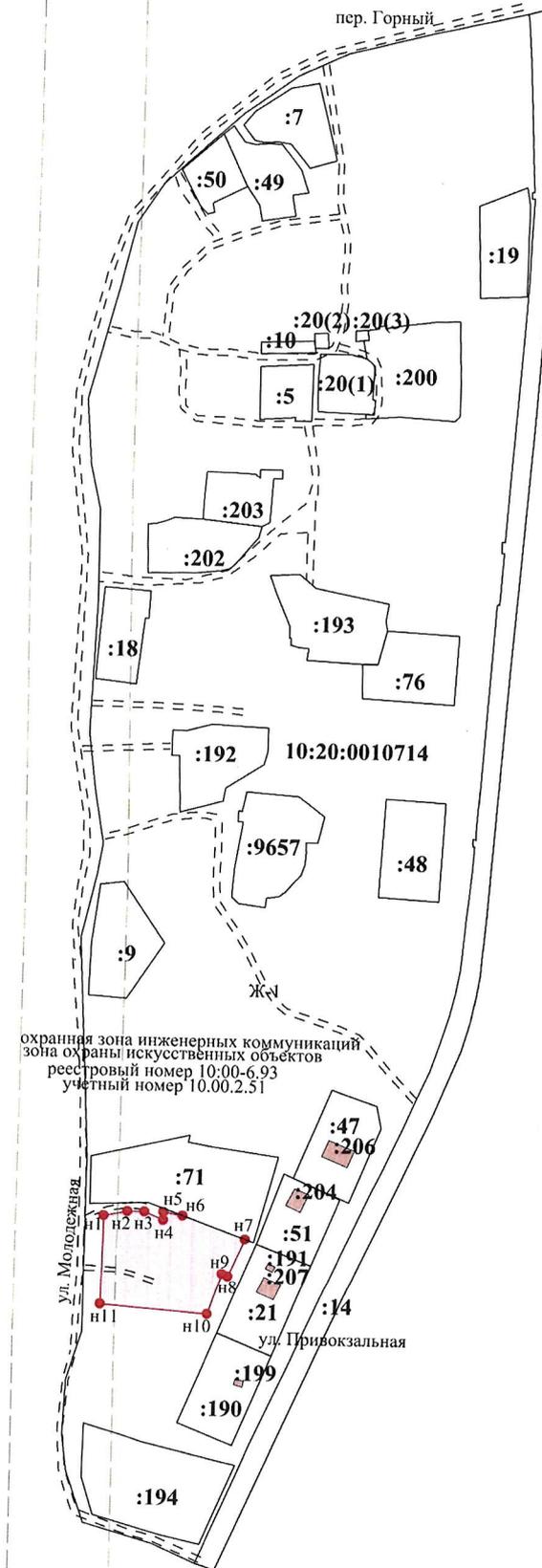
При этом по сведениям ЕГРН на часть образуемого участка установлена охранная зона инженерных коммуникаций (Зона охраны искусственных объектов) реестровый номер 10:00-6.93 (учетный номер 10.00.2.51), наименование «Охранная зона ВЛ-110 кВ Л-119 "ПС-72 Сулажгора- ПС- 22 Суна" с совместной подвеской с ВЛ 35 кВ 58п с опоры 28 по опору 52, с ВЛ 110 кВ Л- 120 "ПС- 20 КОЗ- ПС- 22 Суна" с опоры 175 по ПС 22, с ВЛ 220 кВ Л-204 с опоры 4 по опору 7, с ВЛ 220 кВ Л- 201 с опоры

8 по опору 15, с ВЛ 110 кВ Л-118 "ТЭЦ- 13 Петрозаводская- ПС- 72 Сулажгора" с опоры 1 по опору 3».

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

Условный номер земельного участка ЗУ1		
Площадь земельного участка (кв.м.) 3000 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	X	Y
н1	360536.79	1516159.51
н2	360539.20	1516171.30
н3	360539.26	1516180.19
н4	360534.86	1516189.38
н5	360539.15	1516189.49
н6	360537.29	1516199.24
н7	360525.71	1516230.92
н8	360506.55	1516222.82
н9	360507.65	1516219.68
н10	360486.52	1516212.63
н11	360490.77	1516158.82

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (основная часть)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница образуемого земельного участка
- граница существующего земельного участка
- дорога
- - - граница кадастрового квартала
- - - охранная зона инженерных коммуникаций

Масштаб 1:2000

- :ЗУ1 - условный номер земельного участка
(обозначение образуемого земельного участка)
- Ж-1 - обозначение территориальной зоны
- 10:20:0010714 - номер кадастрового квартала

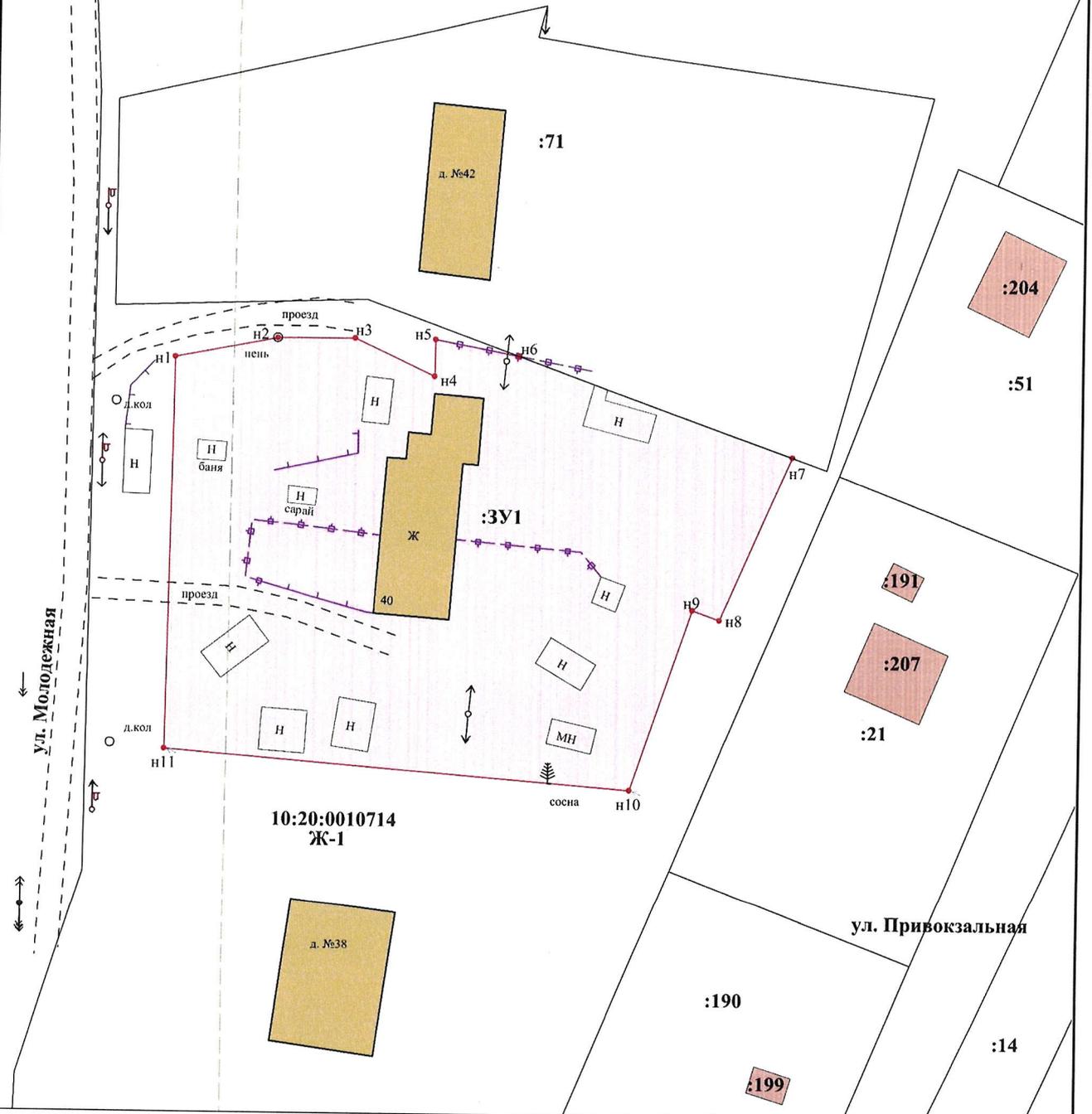
**Раздел 2. Материалы по обоснованию
проекта межевания территории**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж земельных участков и их частей

охранная зона инженерных коммуникаций
зона охраны искусственных объектов

реестровый номер 10:00-6.93
учетный номер 10.00.2.51



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница образуемого земельного участка
- граница существующего земельного участка
- - - - - дорога
- граница кадастрового квартала
- - - - - охранная зона инженерных коммуникаций

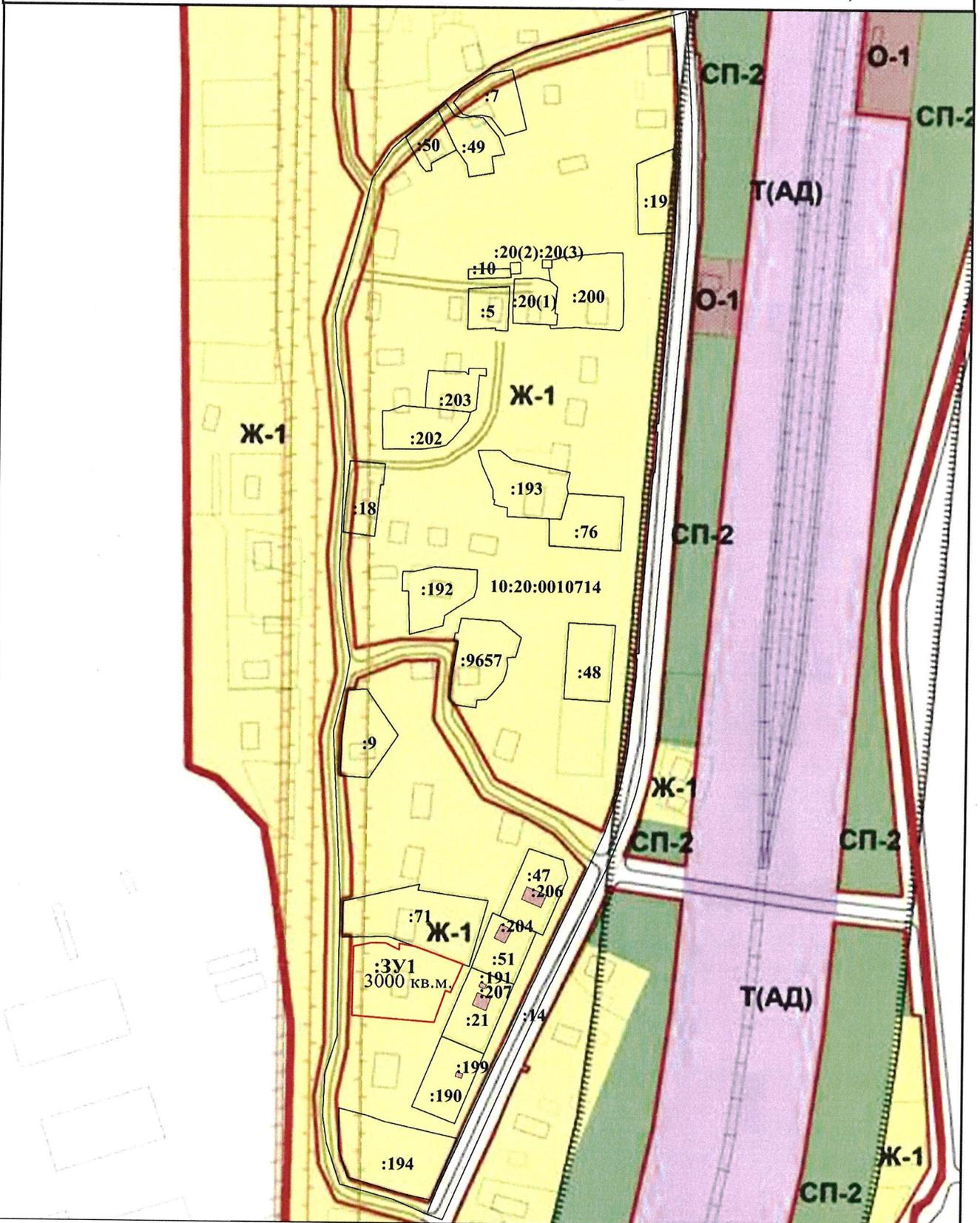
Масштаб 1:700

- :ЗУ1 - условный номер земельного участка
(обозначение образуемого земельного участка)
- Ж-1 - обозначение территориальной зоны
- 10:20:0010714 - номер кадастрового квартала
- н1 - характерная точка границы формируемого
земельного участка
- Н - существующее строение



ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж проекта межевания территории (материалы по обоснованию)



Масштаб 1:3600

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

<p>Границы</p> <ul style="list-style-type: none"> — Существующая граница населенного пункта — Береговая полоса — Водоохранная зона, совпадающая с прибрежно-защитной полосой — Санитарно-защитная зона — Охранная зона инженерных сетей 	<ul style="list-style-type: none"> — Охранная зона газопровода «Газопровод-ввод низкого давления» — Зона регулирования жилой застройки — Красные линии (границы кварталов) — Дорога — Земельные участки, стоящие на кадастровом учете 	<ul style="list-style-type: none"> :ЗУ1 - условный номер земельного участка (обозначение образуемого земельного участка) 10:20:0010714 - номер кадастрового квартала — граница образуемого земельного участка — граница существующего земельного участка 	<p>Территориальное зонирование</p> <p>Жилые зоны</p> <ul style="list-style-type: none"> Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами <p>Общественно-деловые зоны</p> <ul style="list-style-type: none"> О-1 Зона делового, коммерческого и общественного назначения <p>Зоны транспортной инфраструктуры</p> <ul style="list-style-type: none"> Т(АД) Зона транспортной инфраструктуры размещения объектов автомобильного и железнодорожного транспорта <p>Зоны специального назначения</p> <ul style="list-style-type: none"> СП-2 Зона озеленения специального назначения
---	--	--	--